



TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

+36 1 301 6700

www.tvvrt.hu

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2023. évi éves beszámolója

2024. április 8.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.


dr. Bodnár Zoltán György
elnök-vezérigazgató


Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Tartalomjegyzék

Mérleg	3
Eredménykimutatás	7
Cash flow-kimutatás.....	9
Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámai	10
Befektetési tükör (kiemelt eszközök)	12
Kiegészítő melléklete	13
1.1. Általános jellemzők	14
1.2. Magyarázatok az egyes mérlegtételekhez	17
1.3. Magyarázatok az egyes eredménykimutatás tételekhez	25
Üzleti jelentés	32
I. Az Önkormányzati megbízások teljesülése.....	34
II. A Zrt. belső gazdálkodása az Üzleti tervhez hasonlóan	36

Mellékletek:

Vezetői teljességi nyilatkozat

Jogi teljességi nyilatkozat

2023. éves könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Statistikai számjel: 12098336-6820-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

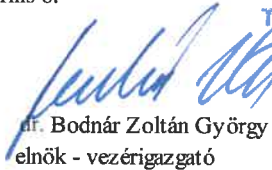
A mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

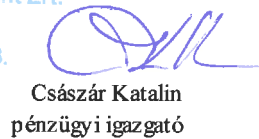
adatok e Ft-ban

Ssz	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
A.	Befektetett eszközök	404 842		336 309
A.I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	74 824		44 444
A.I.1	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
A.I.2	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
A.I.3	Vagyoni értékű jogok	74 575		44 444
A.I.4	Szellemi termékek	249		0
A.I.5	Üzleti vagy cégérték	0		0
A.I.6	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
A.I.7	Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
A.II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	191 071		177 919
A.II.1	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	155 026		149 970
A.II.2	Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 338		10 643
A.II.3	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	24 707		17 128
A.II.4	Tenyészállatok	0		0
A.II.5	Beruházások, felújítások	0		0
A.II.6	Beruházásra adott előlegek	0		178
A.II.7	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
A.III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	138 947		113 946
A.III.1	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	500		500
A.III.2	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	138 447		113 446
A.III.3	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
A.III.4	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
A.III.5	Egyéb tartós részesedés	0		0
A.III.6	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
A.III.7	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
A.III.8	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
A.III.9	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0
A.III.10	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0

Budapest, 2024. április 8.


Dr. Bodnár Zoltán György
elnök - vezérigazgató

Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.


Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Statistikai számjel: 12098336-6820-573-01
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
A mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok e Ft-ban

Sz	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
B.	Forgóeszközök	1 509 911		1 987 054
B.I.	KÉSZLETEK	435		435
B.I.1	Anyagok	397		397
B.I.2	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
B.I.3	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
B.I.4	Késztermékek	0		0
B.I.5	Áruk	38		38
B.I.6	Készletekre adott előlegek	0		0
B.II.	KÖVETELÉSEK	619 864		842 854
B.II.1	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	156 874		158 328
B.II.2	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	148 414		325 535
B.II.3	Követelések jelentős tulajdoni részesedésben lévő vállalkozással szemben	0		0
B.II.4	Követelések egyéb részesedésben lévő vállalkozással szemben	0		0
B.II.5	Váltókövetelések	0		0
B.II.6	Egyéb követelések	314 576		358 991
B.III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0		0
B.III.1	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
B.III.2	Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
B.III.3	Egyéb részesedés	0		0
B.III.4	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
B.III.5	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
B.III.6	Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
B.IV.	PÉNZESZKÖZÖK	889 612		1 143 765
B.IV.1	Pénztár, csekkek	4 089		6 249
B.IV.2	Bankbetétek	885 523		1 137 516
C.	Aktív időbeli elhatárolások	11 131		13 698
C.1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	4 679		2 894
C.2	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	6 452		10 804
C.3	Halasztott ráfordítások	0		0
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	1 925 884		2 337 061

Budapest, 2024. április 8.


Dr. Bodnár Zoltán György
elnök - vezérigazgató


Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.
Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Statistikai számjel: 12098336-6820-573-01
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
A mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok e Ft-ban

Ssz	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
D.	SAJÁT TŐKE	1 088 896		1 152 241
D.I.	Jegyzett tőke	246 000		246 000
D.I.a	- ebből visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
D.II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0		0
D.III.	Tőketartalék	10 267		10 267
D.IV.	Eredmény tartalék	722 176		832 629
D.V.	Lekötött tartalék	0		0
D.VI.	Értékelési tartalék	0		0
D.VII.	Adózott eredmény	110 453		63 345
E.	CÉLTARTALÉKOK	92 255		186 427
E.1.	Céltartalék a várható költségekre	7 255		1 427
E.2.	Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre	85 000		185 000
E.3.	Egyéb céltartalék	0		0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	729 059		966 404
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
F.I.1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
F.I.2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.I.3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.I.4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0

Budapest, 2024. április 8.


Dr. Bodnár Zoltán György
elnök - vezérigazgató


Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83
Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Statistikai számjel: 12098336-6820-573-01
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
A mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok e Ft-ban

Ssz	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
F.II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
F.II.1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
F.II.2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
F.II.3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
F.II.4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
F.II.5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
F.II.6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
F.II.7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.II.8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.II.9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
F.III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	729 059		966 404
F.III.1.	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
F.III.1.a	- ebből: az átváltoztatható kötvények	0		0
F.III.2.	Rövid lejáratú hitelek	0		0
F.III.3.	Vevőktől kapott előlegek	0		0
F.III.4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	199 430		436 862
F.III.5.	Váltótartozások	0		0
F.III.6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	285 318		161 263
F.III.7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.III.8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.III.9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	244 311		368 279
G.	Passzív időbeli elhatárolások	15 674		31 989
G.1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	409		147
G.2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	13 594		30 420
G.3.	Halasztott bevételek	1 671		1 422
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	1 925 884		2 337 061

Budapest, 2024. április 8.


Dr. Bodnár Zoltán György
elnök - vezérigazgató


Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83. Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Eredménykimutatás

Statisztikai számjel: 12098336-6820-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

A mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

Éves beszámoló eredménykimutatása (össz költség eljárással)

adatok e Ft-ban

Ssz	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
1	Belföldi értékesítés árbevétele	4 051 483		6 051 963
2	Export értékesítés árbevétele	0		0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02. sor)	4 051 483		6 051 963
3	Saját termelésű készletek állomány változása	0		0
4	Saját előállítású készletek aktivált értéke	0		0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04. sor)	0		0
III.	Egyéb bevételek	292 575		399 399
III.a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
5	Anyagköltség	102 574		102 085
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	913 260		1 254 546
7	Egyéb szolgáltatások értéke	52 692		58 765
8	Eladott áruk beszerzési értéke	84		7 801
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 021 517		3 456 836
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05-09. sorok)	3 090 127		4 880 033
10	Béreköltség	858 269		1 036 804
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	44 200		44 529
12	Béjárulékok	107 894		131 171
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.-12. sorok)	1 010 363		1 212 504
VI.	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	60 446		55 838
VII.	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	59 383		216 785
VII.a.	Ebből: értékvesztés	3 380		40 093
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	123 739		86 202

Budapest, 2024. április 8.


dr. Bodnár Zoltán György
elnök - vezérigazgató


Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.
Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Statisztikai számjel: 12098336-6820-573-01
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
A mérleg fordulónapja: 2023.12.31.
Éves beszámoló eredménykimutatása
(össz költség eljárással)

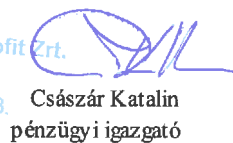
adatok e Ft-ban

S sz	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
13.a	- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
14.a	- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		0
15.a	- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0		0
16.a	- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0		0
17.a	- ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17. sor)	0		0
18	Részesedésből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
18.a	- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0		0
19.a	- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
20.a	- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0		0
22	- ebből: értékelési különbözet	0		0
22.a	- ebből: értékelési különbözet	0		0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21. sor)	0		0
B.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)	0		0
C.	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	123 739		86 202
X.	X. Adófizetési kötelezettség	13 286		22 857
D.	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	110 453		63 345

Budapest, 2024. április 8.


Dr. Bodnár Zoltán György
elnök - vezérigazgató

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.


Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Cash flow-kimutatás

Statisztikai számjel: 12098336-6820-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
2023.12.31.

		2022.	2023.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow) (1-13. sorok)	596 997	241 456
I.a	Adózás előtti eredmény (+)	123 739	86 202
	- ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
I.b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény	123 739	86 202
2.	Elszámolt amortizáció (+)	60 446	55 838
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+)	-99	15 092
4.	céltartalékképzés és felhasználás különbözete (+)	0	94 172
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+)	-8	0
6.	Szállítói kötelezettségek változása (-)	95 800	237 432
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (T.A. fiz. Köt. Nélkül) (+)*	354 680	-87
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása (+)	-4 988	16 315
9.	Vevőkövetelés változása (+)	-48 307	-16 547
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása (+)	13 830	-221 537
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+)	15 190	-2 567
12.	Fizetett adó (nyereség után) (-)	-13 286	-22 857
13.	Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (Befektetési cash flow) (14-18. sorok)	-66 308	12 696
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-66 388	-12 127
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	80	0
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése,	0	24 823
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
18.	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow) (19-26. sorok)	0	0
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkebeemelés) bevétele (+)	0	0
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (+)	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I.+II.+III. sorok)	530 689	254 152
27.	Devizás eszközök ártértékelése (+)	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	530 689	254 152

Budapest, 2024. április 8.

dr. Bodnár Zoltán György
elnök - vezérigazgató

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató Császár Katalin
1064 Budapest, Rózsa u. 10. pénzügyi igazgató

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámai

Statistikai számjel: 12098336-6820-573-01
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

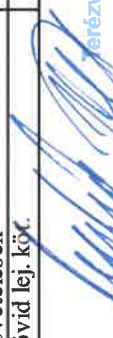
Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
A mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámai

Vagyoni helyzet mutatószámai		2022.		2023.		Index
Tartóssan befektetett eszközök	Befektetett eszközök	404 842		336 309		
	Eszközök összesen	1 925 884	21.02	2 337 061	14.39	68.46
Forgóeszközök aránya	Forgóeszközök	1 509 911		1 987 054		
	Eszközök összesen	1 925 884	78.40	2 337 061	85.02	108.45
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	1 088 896		1 152 241		
	Befektetett eszközök	404 842	268.97	336 309	342.61	127.38
Saját tőke aránya	Saját tőke	1 088 896		1 152 241		
	Források összesen	1 925 884	56.54	2 337 061	49.30	87.20
Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke	1 088 896		1 152 241		
	Jegyzett tőke	246 000	442.64	246 000	468.39	105.82

Likviditási helyzet mutatószámai		2022.		2023.		Index
Likviditási mutató	Forgóeszközök	1 509 911		1 987 054		
	Kötelezettségek	729 059	207.10	966 404	205.61	99.28
Rövid távú likviditás I.	Forgóeszközök	1 509 911		1 987 054		
	Rövid lej. köt.	729 059	207.10	966 404	205.61	99.28
Rövid távú likviditás II.	Forgóeszközök-Követelések	890 047		1 144 200		
	Rövid lej. köt.	729 059	122.08	966 404	118.40	96.98
Gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök	889 612		1 143 765		
	Rövid lej. köt.	729 059	122.02	966 404	118.35	96.99
Hitelfedezettségi mutató	Követelések	619 864		842 854		
	Rövid lej. köt.	729 059	85.02	966 404	87.22	102.58

Budapest, 2024. április 8.


Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83. Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Statistikai számszámjel: 12098336-6820-573-01
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
A mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámok

Eladósodottság		2022.		2023.		Index
Eladósodottság mértéke	Kötelezettségek	729 059		966 404		125.28
	Saját tőke	1 088 896	66.95	1 152 241	83.87	
Nettó eladósodottság	Kötelezettségek-Követelések	109 195		123 550		106.93
	Saját tőke	1 088 896	10.03	1 152 241	10.72	
Rövid távú eladósodottság	Rövid lej. köt. - likvid forgóeszk.	- 160 553		- 177 361		73.95
	Nettó árbevétele (saját)	4 051 483	-3.96	6 051 963	-2.93	

Jövedelmi helyzet		2022.		2023.		Index
Árbevételek arányos mérleg szerinti eredmény	Adózott eredmény	110 453		63 345		38.39
	Nettó árbevétele (saját)	4 051 483	2.73	6 051 963	1.05	
Tőkearányos mérleg szerinti eredmény	Adózott eredmény	110 453		63 345		54.20
	Saját tőke	1 088 896	10.14	1 152 241	5.50	

Budapest, 2024. április 8.


dr. Bodnár Zoltán György
elnök - vezérigazgató


Császár Katalin
penzügyi igazgató

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Befektetési tükör (kiemelt eszközök)

Statistikai számjel: 12098336-6820-573-01
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.
A mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

Befektetési tükör						
Megnevezés	Immateriális javak (11)	Ingatlanok (12)	Műszaki berend., gépek, járművek (13)	Egyéb gépek (14)	Beruházások (16)	Összesen
Nyitás bruttó értéke	127 160	287 632	28 374	196 525	-	639 691
Beszerezés bruttó értéke	-	-	-	12 127	-	12 127
Egyéb növekedés (felújítás)	-	-	-	-	-	-
Egyéb növekedés (fellélt eszköz, leltár többlet)						
Értékesítés bruttó értéke						-
Káresemény						-
Egyéb csökkenés (szla. átv.)						-
Selejtezés bruttó értéke						-
200.000,-Ft alatti beszerzés						-
Zárás bruttó értéke	127 160	287 632	28 374	208 652	-	651 818
Fk. Egyeztetés	127 159 801	287 632 193	28 374 455	216 923 751	0	660 090 200
Nyitó egyeztetés	127 159 801	287 632 193	28 374 455	196 524 936	0	639 691 385
Értékesítés bruttó értéke	52 336	132 606	17 036	171 818	-	373 796
Értékesítés értékesítéskor						-
Káresemény						-
Egyéb csökkenés (korrekció, átv.)						-
Terv szerinti ECS kivezetés						-
Terven felül elszámolt ECS						-
Terven felüli ECS kivezetés						-
Eves értékesítéskor leírás	30 380	5 056	696	15 468		51 600
200.000,-Ft alatti értékesítéskor	-			4 237		4 237
Záró értékesítéskor értéke	82 716	137 662	17 732	191 523		429 633
Fk. Egyeztetés	82 715 970	137 662 331	17 732 560	199 795 449	0	437 906 310
Nyitó egyeztetés	52 335 673	132 606 287	17 035 954	171 818 133	0	373 796 047
Záró nettó érték	44 444	149 970	10 643	17 128	0	222 185
Fk. Egyeztetés	44 443 831	149 969 862	10 642 434	17 128 302		222 185

Budapest, 2024. április 8.


Bodnar Zoltán György
elnök - vezérigazgató


Császár Katalin
pénzügyi igazgató


Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.



TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

+36 1 301 6700

www.tvvrt.hu

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2023. éves gazdálkodásáról szóló beszámolójának

Kiegészítő melléklete

2024. április 8.

1.1. Általános jellemzők

1.1.1. Céginformációk

Név:	Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
Forma:	Zártkörű Részvénytársaság
Adószám:	12098336-2-42
KSH szám:	12098336-6820-573-01
Cégjegyzékszám:	01-10-042987
Alapítás ideje:	1996. január 1.
Jogelőd:	Terézvárosi Épületszolgáltató Önkormányzati Vállalat
Beolvadt társaság:	Terézvárosi Beruházás szervező és Szolgáltató Kft.
Beolvadás ideje:	2000. május 22.
Alaptőkéje:	
- alapításkor	226.000.000,- Ft
- 2001.12.31-én	246.000.000,- Ft (azóta változatlan)
Tevékenysége:	
- főtevékenység	6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- kiegészítő tevékenységei	
	4110 Épületépítési projekt szervezése
	4120 Lakó- és nem lakó épület építése
	4211 Út, autópálya építése
	4213 Híd, alagút építése
	4221 Folyadékcsatornázásra szolgáló közmű építése
	4222 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
	4291 Vízi létesítmény építése
	4299 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
	4311 Bontás
	4312 Építési terület előkészítése
	4321 Villanyszerelés
	4322 Víz-gáz- fűtés, légkondicionáló-szerelés
	4329 Egyéb épületgépészeti szerelés
	4331 Vakolás
	4332 Épületasztalos-szerkezet szerelése
	4333 Padló-, falburkolás
	4334 Festés, üvegezés
	4339 Egyéb befejező építési m.n.s.
	4391 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
	4399 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
	4520 Gépjárműjavítás, karbantartás
	4741 Számítógép, periféria, szoftver kiskereskedelme
	5210 Raktározás, tárolás
	5221 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
	5829 Egyéb szoftverkiadás
	6201 Számítógépes programozás
	6202 Információ-technológiai szaktanácsadás
	6203 Számítógép-üzemeltetés
	6209 Egyéb információtechnológiai szolgáltatás
	6311 Adatfeldolgozás, web-hozsztng szolgáltatás
	6312 Világháló-portáli szolgáltatás
	6399 M.n.s. egyéb információs-szolgáltatás
	6420 Vagyongazdálkodás (holding)
	6499 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés

6810	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6831	Ingatlanügynöki tevékenység
6832	Ingatlankezelés
6920	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
7021	PR, kommunikáció
7022	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7111	Építésmérnöki tevékenység
7112	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7120	Műszaki vizsgálat, elemzés
7490	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
7740	Immateriális javak kölcsönzése
8020	Biztonsági rendszer szolgáltatás
8110	Építmény-üzemeltetés
8121	Általános épülettakarítás
8122	Egyéb épület-, ipari takarítás
8129	Egyéb takarítás
8230	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezés
8291	Követelésbehajtás
8299	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
8560	Oktatás kiegészítő tevékenység
8810	Idősek, fogyatékosok szociális ellátása bentlakás nélkül
8891	Gyermekek napköziben ellátása
8899	M.n.s. egyéb szociális ellátás bentlakás nélkül
0240	Erdészeti szolgáltatás

Központ:	H-1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.
Részvények száma, névértéke:	a Zrt. alaptőkéje 246 db egyenként 1.000.000,- Ft névértékű, 1 db kinyomtatott, összevont címletű, névre szóló részvényből áll.
Tulajdonos neve:	Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata
székhelye:	H-1067 Budapest, Eötvös u. 3.
tulajdoni hányada:	100 %

1.1.2. Cégjellemzők

Igazgatóság:	Dr. Bodnár Zoltán György Baranyi Imre Hartaházi Miklós Zsolt Takács György
Felügyelő Bizottság:	Bene Balázs Gábor Borsos Gábor Kecskés Balázs Szilágyi Erika (2023.10.26-ig) Lindmayer Viktor Kozák Márton

Könyvvizsgáló: **Correct Pénzügyi és Könyvszakértő Kft**
1026 Budapest, Bimbó út 182.
Cégjegyzékszám: 01-09-907186
Adószám: 10647453-2-41
Kamarai nyilvántartási azonosítószám: 000079
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:
Egri István Iván
2481 Velence, Kemping utca 8/8 A. épület
Kamarai tagsági azonosítószám: 003152

Jogi képviselet: Répási, Pécsi és Fazekas Ügyvédi Társulás valamint az illetékesség alapján a Jogi Igazgatóság ügyvéd, jogtanácsos és jogász munkatársai

Számlavezető pénzügyintézetek: MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.
OTP Bank Nyrt.

A társaság „Egyéb részesedési viszonyban lévő” vállalkozása a számviteli törvény értelmében:
TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft, melyben a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., 500 e Ft törzsbetéttel (üzletrész) és ennek megfelelő arányú, 0,17%-os szavazati joggal rendelkezik.

A Teriber Kft:

Székhelye:	1064 Budapest, Rózsa u.81-83.
Jegyzett tőkéje:	301,0 m Ft, azaz háromszázegymillió forint
Szavazatok aránya:	- Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt 0,17%
-	- Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata 99,83%

Honlap címe: www.tvvrt.hu

1.1.3. Működési rendszer

Társaságunk pénzügyi-számviteli ügyviteli rendszere a Forrás.NET program, amely a berögzített adatok zárt feldolgozását biztosítja, e programhoz kapcsolódik integrált módon a Forrás létesítménygazdálkodási rendszere, a SmartBrick program és a követeléskezelő rendszer, a Pannonset. Az ügyviteli rendszert több analitikus nyilvántartó és munkaügyi-, bér-, létszám nyilvántartására szolgáló program egészíti ki (WTBér és a parkolás területén a Jusstícia endszer-3 külön adatbázisban). Iktatórendszerként a DMSOne Ultimate rendszert alkalmazza a Társaság.

1.1.4. Számviteli rendszer

A könyvvizetés pénzneme:	HUF
Könyvvizetés módja:	kettős könyvvitel
Eredmény kimutatás formája:	összki költség eljárás
A mérlegkészítés időpontja:	2023. december 31.
A kötelező beszámoló formája:	éves beszámoló

1.2. Magyarázatok az egyes mérleg tételekhez

1.2.1 Immateriális javak

a) Tartalma

Vagyoni értékű jogok: a Zrt. ügyvitelét, könyvelését, adatbázis-kezelő tevékenységét szolgáló programcsomagokhoz kapcsolódó felhasználási jogok és licencek
könyv szerinti értéke: 44 443 831 Ft

Szellemi termékek: a Zrt. ügyvitelét, könyvelését, adatbázis-kezelő tevékenységét szolgáló saját tulajdonú programcsomagok
könyv szerinti értéke: 0 Ft

b) Értékelése, elszámolása

az értékelés módja: egyedi

az értékcsökkenés elszámolási módja:
a bruttó értékre vetített lineáris kulcs, az aktiválás napjától.

Az alkalmazott leírási kulcsok 2001. január 1-jét megelőző beszerzések esetében

vagyoni értékű jogok - telefon belépési díjak	10 %
szellemi termékek	33 %

1.2.2 Tárgyi eszközök

a) Tartalma

<u>Telek:</u>	H-1064 Budapest, Szív u.40	20 040 000 Ft
	H-1039 Budapest, Örtorony u. 3-7	14 790 000 Ft

<u>Épületek:</u>	H-1064 Budapest, Szív u.40.	111 923 625 Ft
	H-1039 Budapest, Örtorony u. 3-7. üdülő	3 216 237 Ft

Épületekhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok:

- a tulajdonos Terézvárosi Önkormányzat a Zrt. alapításakor átadott bérleti jogai (a Számviteli Törvény módosulása alapján)
- könyvszerinti értéke: 0 Ft

Járművek [132/1392]:

Nissan Leaf elektromos személyautó (05044)	
könyv szerinti értéke:	3 300 000 Ft
Ford Courier 1. gépjármű (05468)	
könyv szerinti értéke:	800 000 Ft
Ford Courier 2. gépjármű (05469)	
könyv szerinti értéke:	800 000 Ft
OPEL Astra K gépjármű (05584)	
könyv szerinti értéke:	580 840 Ft
Dacia Dokker Techroad SCE gépjármű (06661)	
- könyv szerinti értéke:	2 765 535 Ft
Dacia Dokker Van Ambiance (06785)	
- könyv szerinti értéke:	2 396 059 Ft

Üzemi, egyéb gépek, berendezések, felszerelések [141/1491]:

- könyv szerinti értéke: 152 614 Ft

Irodai berendezések, felszerelések [143/1491]:

- az üzemépület működtetését szolgáló számítástechnikai gépek, irodabútorok és egyéb felszerelése

könyv szerinti értéke: 16 975 688 Ft

Beruházásokra adott előleg

- könyv szerinti értéke: 178 425 Ft

Befejezetlen beruházás [161]:

- könyv szerinti értéke: 0 Ft

b) Értékelése, elszámolása

- a nyilvántartás alapja a beszerzési érték
- az értékelés módja egyedi
- az értékcsökkenés elszámolásának módja a bruttó értékre vetített lineáris kulcs az aktiválás napjától számítva.

Az alkalmazott leírási kulcsok 2001. január 1-jét megelőző beszerzések esetében

telek	0,0 %
épületek	2,0 %
vagyoni értékű jogok	20,0 %
járművek	20,0 %
irodai berendezések, felszerelések	14,5 %
számítógépek	33,0 %

2001. évtől beszerzett eszközöknél a Számviteli politika és az Értékelési szabályzat szerint a hasznos időtartam és maradványérték figyelembevétel történik. A tárgyi eszközök állománya analitikus kimutatással alátámasztott.

1.2.3 Befektetett pénzügyi eszközök

Részesedés kapcsolt vállalkozásban 500 000 Ft

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban:

Tagi kölcsön TERIBER KFT részére [191]	189 076 108 Ft
Tagi kölcsön TERIBER KFT részére – értékvesztés [1999]	-75 630 443 Ft

1.2.2. Készletek, áruk

a., Tartalma

A készletek között szerepel az

Szakmai anyag értéke (Asti Colori térkő /méret: 60x30x8/ 43,2 m ²)	396 809 Ft
Áruk értéke (lakás felújításhoz ORION gáztűzhely):	37 787 Ft

1.2.3. Követelések

a.) Tartalma

Belföldi vevők	
A Zrt. saját vevői [311,311]	165 139 093 Ft
Vevői túlfizetés	11 516 Ft
Értékvesztés (TERIBER Kft. nélkül) [315]	-6 822 602 Ft
Összesen:	158 328 207 Ft

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	
Vevőkövetelés Önkormányzattal szemben [321]	293 932 192 Ft
Hiteldíj kamat és költség TERIBER Kft. részére [322,3223]	52 672 666 Ft
Hiteldíj kamat és költség TERIBER Kft. részére értékvesztés [3292]	-21 069 766 Ft
Összesen:	325 535 492 Ft

Egyéb követelések	
Szolgáltatásra adott előlegek (3534)	79 354 618 Ft
Jövedelem elszámolással kapcsolatos előlegek (3611)	819 800 Ft
Előírt tartozások (3613)	27 372 Ft
Ingatlanbérbeadáshoz kapcsolódó behajtási költség (368101)	6 916 805 Ft
Ingatlanértékesítéshez kapcsolódó behajtási költség (368102)	135 591 Ft
Zrt. üzemeltetett kerületi parkolás behajtási költség (368103)	257 773 964 Ft
Szállító túlfizetés (4541)	10 939 408 Ft
Társadalombiztosítási ellátások elszámolási számla (47121)	3 024 145 Ft
Összesen:	358 991 403 Ft

b.) Értékelése, elszámolása

A követelések állomány az analitikával egyeztetett, könyv szerinti értéken szerepel a beszámolóban.

2001. január 1-től a vevőkövetelésekre céltartalék helyett értékvesztést képzünk a Számviteli Politika és Értékelési Szabályzat szerint, amely a 2000. évi C. törvény a számvitelről 55. §-án alapul:

- A tartósan -365 naptári napon túl- nem fizető vevők esetében egységesen 95 % értékvesztést számoltunk el. A 365 napon belül ki nem egyenlített vevőköveteléseknél 50% értékvesztés elszámolására került sor.
- A vevőnként, az adósonként kisösszegű követeléseknél – a vevők, az adósok együttes minősítése alapján – az értékvesztés összegét, ezen követelések nyilvántartásba vételi értékének 50 %-ban határozzuk meg. Kisösszegű követelésnek tekintjük azokat a követeléseket, amelyek összege nem haladja meg a behajtás költségeinek háromszorosát.

A TERIBER Kft.-vel szemben fennálló tagi kölcsön-, illetve az egyéb követelések között nyilvántartott kamatkövetelés esetében is a követelés értékének 40%-ban került sor értékvesztés

elszámolására az előző években, amelynek elszámolását az időtényező hosszából –a követelés várhatóan csak több év alatt kerül teljesen kiegyenlítésre- eredő bizonytalansági faktor indokolta.

2023. évben saját ingatlanok bérbeadásának bérleti díj tartozása kapcsán további 1 924 247 Ft értékvesztés került elszámolására.

2023. évben a következő követelések leírására került sor:

Megbízási szerződés alapján Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok bérleti megállapodásai kapcsán:

Fordulónap: 2023.12.31.					
Megnevezés	Nem lakás célú helyiségek		Lakás		Összesen (Ft)
	1 millió alatt	1 millió felett	1 millió alatt	1 millió felett	
Vételárhátralék (tőke)	0	0	0	0	0
Bérleti díj	816 992	40 180 425	5 852 402	3 222 966	50 072 785
Végrehajtási/egyéb költségek	0	742 822	298 498	21 920	1 063 240
Óvadék		-1 240 920			-1 240 920
<i>Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata oldalán jelentkező leírás összege</i>	816 992	38 939 505	5 852 402	3 222 966	48 831 865
<i>Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-nél jelentkező leírás összege</i>	0	742 822	298 498	21 920	1 063 240
Összesen	816 992	39 682 327	6 150 900	3 244 886	49 895 105

Kerületi területen végzett parkolási tevékenységhez kapcsolódó követelés behajtás adóst terhelő megelőlegezett költségeiből 1.127.409 Ft leírására került sor 2023. évben.

1.2.4. Pénzeszközök

a.) Tartalma

Pénztárak		
	Önkormányzati főpénztár	0 Ft
	Zrt. főpénztár	5 898 060 Ft
	Zrt. parkolási pénztár	158 960 Ft
	Önkormányzati parkolási pénztár	11 390 Ft
	Fővárosi parkolási pénztár	180 920 Ft
Pénztárak összesen:		6 249 330 Ft
Bankszámlák		
Önkormányzati pénzforgalom nyilvántartására szolgáló bankszámlák		
	16200106-00043418	991 286 Ft
	16200106-00125842	4 167 Ft
Fővárosi Önkormányzati pénzforgalom nyilvántartására szolgáló bankszámla		
	16200106-000125866	40 910 549 Ft
Zrt. pénzforgalmára szolgáló bankszámlák		
	16200106-00043401	1 071 088 979 Ft
	16200106-00177289	23 117 499 Ft
	16200106-11668383 (munkabér számla)	1 398 136 Ft
	11784009-22230937 [OTP Társasház-közösképviselet]	4 913 Ft
Bankszámlák és pénztár közötti átvezetési számla		0 Ft
Bankszámlák összesen:		1 137 515 529 Ft
Pénzeszközök összesen:		1 143 764 859 Ft

1.2.5. Aktív időbeli elhatárolás

Bevételek elhatárolása:

2 893 974 Ft

Főváros	0 Ft
Közzszolgáltatás	2 893 974 Ft
Összesen:	2 893 974 Ft

Költségek, ráfordítások elhatárolása:

10 803 964 Ft

Költségek elhatárolása	10 803 628 Ft
Ráfordítások elhatárolása	336 Ft
Összesen:	10 803 964 Ft

Aktív időbeli elhatárolás összesen:

13 697 938 Ft

Saját tőke

Résztvénytőke

246 000 000 Ft

Tőketartalék

10 267 429 Ft

Tőketartalék alakulása:	
Zrt. indulásakor	27 124 908 Ft
Terézvárosi Kft. beolvadásakor	42 017 000 Ft
375/2004. képviselőtestületi határozat alapján pótbefizetés	25 000 000 Ft
<i>2007. évi változások:</i>	
38/2007. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	13 725 523 Ft
91/2007. képviselőtestületi határozat alapján tulajdonjog	10 919 484 Ft
átvezetve kapcsolt vállalkozással szemben egyéb kötelezettségek közé	- 10 919 484 Ft
295/2007. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	16 858 951 Ft
10/2008. igazgatósági határozat alapján negatív eredménytartalék rendezése	- 56 749 571 Ft
<i>2008. évi változások:</i>	
243/2008. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	79 911 Ft
346/2008. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	2 503 611 Ft
<i>2014. évi változás:</i>	
95/2014 képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog rendezése	- 60 292 904 Ft

Eredménytartalék

832 629 010 Ft

Eredménytartalék alakulása:		
	1996	3 145 481 Ft
	1997	8 770 880 Ft
	1998	2 785 087 Ft
	1999	1 427 300 Ft
	2000	1 039 029 Ft
Beolvadás		3 259 250 Ft
	2001	2 664 237 Ft
	2002	5 748 786 Ft
Ispánki - 2003		- 95 334 436 Ft
	2003	607 000 Ft
Fejlesztési tartalék - 2004		- 2 813 000 Ft
	2004	5 130 723 Ft
	2005	166 018 Ft
Fejlesztési tartalék visszavezetés - 2006		2 813 000 Ft
	2006	3 841 074 Ft
Feltöltés tőketartalékból - 2007		56 749 571 Ft
	2007	23 067 260 Ft
	2008	5 263 092 Ft
	2009	2 631 375 Ft
	2010	3 273 524 Ft

	2011	2 241 002 Ft
Társasági adó önellenőrzés 2012		- 12 000 Ft
	2012	5 326 619 Ft
	2013	54 184 290 Ft
	2014	97 201 716 Ft
	2015	81 887 416 Ft
	2016	106 054 211 Ft
	2017	89 714 245 Ft
	2018	57 482 279 Ft
	2019	93 627 848 Ft
	2020	55 133 392 Ft
	2021	45 099 237 Ft
	2022	110 453 504 Ft

2023. évi adózott eredmény

63 345 313 Ft

Saját tőke változásának levezetése

adatok forintban

	2023.01.01	növekedés	csökkenés	2023.12.31.
Jegyzett tőke	246 000 000			246 000 000
Tőketartalék	10 267 429			10 267 429
Eredménytartalék	722 175 506	110 453 504		832 629 010
Lekötött tartalék				
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	110 453 504	63 345 313	110 453 504	63 345 313
Saját tőke	1 088 896 439	173 798 817	110 453 504	1 152 241 752

Céltartalék

Képzett céltartalékok a várható kötelezettségekre

2011. év végén a jogi iroda minősítése alapján 6.728.134 Ft összegben céltartalékot képeztünk a Kiss Ágnes és társa elleni perrel kapcsolatos várható kötelezettség fedezetére. A jelzett peres üggyel kapcsolatosan 2014-ben további 526.987 Ft összegű céltartalék képzése vált indokolttá. 2015 óta további céltartalék képzés a várható kötelezettségek fedezetére nem volt indokolt. A 2023.07.13-i jogerős ítélet alapján a céltartalékból feloldásra került 5.828.261 Ft.

Céltartalék várható kötelezettségekre		
Év	Jogcím	Összeg
2023	Kiss Ágnes és tsa ítélet alapján fizetendő kiadások	1 426 860 Ft
	Összesen:	1 426 860 Ft

Képzett céltartalékok a várható költségekre

2010. évben a várható karbantartási és felújítási költségek fedezetére további céltartalék képzése vált indokolttá, az egyéb karbantartási költségek fedezetére 4.500.000 forint, az üzemépület lapos tetőzetének javítására 14.500.000 forint, valamint szintén az üzemépület nyílászáróinak részleges cseréjére 15.000.000 forint összegben.

2011. év során, a korábban tetőjavításra képzett összegből 2.545.258 Ft-ot felhasználtunk.

2013. évben a parkolás üzemeltetéssel összefüggésben, az elkészült forgalomtechnikai terv alapján 38.000.000 Ft összegben került sor céltartalék képzésére, amelyből 2014. év során 11.106.953 Ft került felhasználásra.

2014. évben további 6.000.000 Ft összegben céltartalékot képeztünk az üzemépületet érintő hibaelhárítási és karbantartási munkálatokra (burkolat csere), ezt az összeget 2016-ban használtunk fel.

2017-ben a korábban képzett „céltartalék a várható költségekre” címen elkülönített összegeket feloldottuk –tekintettel az eltelt hosszabb időre, valamint az elvégzendő sürgősségi feladatok biztonságtechnikai prioritására- és helyette céltartalékot képeztünk az üzemépület elektromos vezetékeinek cseréjére, valamint a tetőjavítására összesen 58 000 000,- Ft-ot.

A 2018-as évben a valószínűsíthető magasabb költségvonzatra való tekintettel megemeltük a céltartalékot 27 000 000 Ft-tal. Így az üzemépület elektromos vezetékeinek cseréjére 50 000 000 Ft, és az üzemépület tetőjavítására 35 000 000 Ft áll rendelkezésre, összesen tehát, 85 000 000 Ft a várható költségekre fordítható céltartalék összege. A 2023-ban képzett céltartalék 100 000 000 Ft.

Céltartalék várható költségekre		
Év	Jogcím	Összeg
2017	Üzemépület elektromos vezetékek cseréje	35 000 000 Ft
2017	Üzemépület tetőjavítás	23 000 000 Ft
2018	Üzemépület elektromos vezetékek cseréje	15 000 000 Ft
2018	Üzemépület tetőjavítás	12 000 000 Ft
2023	Székház nyílászáróinak cseréje a energiafelhasználás racionalizálása érdekében	100 000 000 Ft
Összesen:		185 000 000 Ft

1.2.6. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettséggel nem rendelkezik.

1.2.7. Rövid lejáratú kötelezettségek

a.) Tartalma

Belföldi szállítók	
Zrt. szállító	436 861 519 Ft
Összesen:	436 861 519 Ft
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	
Önkormányzati elszámolás	120 798 449 Ft
Fővárosi elszámolás	40 464 451 Ft
Összesen:	161 262 900 Ft
Egyéb kötelezettségek	
Vevő túlfizetés (3111)	11 516 Ft
Zrt üzemelt. parkolás azonosítás alatt álló bev. számla (368104)	6 775 473 Ft
Fővárosi parkolás azonosítás alatt álló bevételi számla (368105)	1 225 549 Ft
Ajánlati biztosítékok (368106)	1 000 000 Ft

Egyéb pénzügyi elszámolások (függő – díjbekérők) (368107)	1 029 731 Ft
Önkorm. ingatlanokhoz kapcs. behajtási ktg techn. átvez. szla (368191)	151 066 Ft
Bankszámlák köz. átvezetést követő kezelendő követelések (368199)	2 200 663 Ft
Folyamatos Áfa miatti technikai számla 36834)	51 357 542 Ft
Társasági adó (4611)	13 625 000 Ft
Levont SZJA (magánszemély) előírása (46211)	20 209 000 Ft
Természetbeni juttatás után fizetendő SZJA kötelezettség 46221)	743 000 Ft
Szociális hozzájárulási adó kötelezettség (4631)	16 461 000 Ft
Rehabilitációs hozzájárulás kötelezettség (4633)	3 653 000 Ft
Innovációs járulék kötelezettség (4634)	3 908 000 Ft
Cégautóadó kötelezettség (4635)	94 125 Ft
Áfa pénzügyi elszámolása (468)	150 225 760 Ft
Helyi iparűzési adó elszámolása 4695)	11 158 645 Ft
Fel nem vett járandóság (472)	58 159 165 Ft
TB járulék fizetési kötelezettség (47311)	23 705 000 Ft
Levont magán- és önkéntes nyugdíjjárulék (47321)	144 000 Ft
Szép kártya kötelezettség előírása (47331)	1 452 000 Ft
Egyéb letiltások (47912)	990 067 Ft
Összesen:	368 279 302 Ft

1.2.8. Passzív időbeli elhatárolás

Bevételek passzív időbeli elhatárolása	
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	146 872 Ft
Költségek. ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	30 420 169 Ft
Halasztott bevételek	1 422 040 Ft
Összesen:	31 989 081 Ft

Passzív időbeli elhatárolás összesen:

31 989 081 Ft

1.3. Magyarázatok az egyes eredménykimutatás tételekhez

1.3.1. Üzemi bevételek

a.) Tartalma

Belföldi értékesítés árbevétele:	
Megbízási szerződés alapján megbízási díj	356 406 996 Ft
Fővárosi Önkorm. származó költségmegtérülés és elvárt haszon	140 248 984 Ft
Parkolási pótdíj (áfás rész) árbevétele	13 868 453 Ft
Parkolási díj (automatás+mobilpark.) árbevétele	1 557 949 328 Ft
Ügyvit. ktg. és ügyvédi díj megtér. (parkolás)	33 863 072 Ft
Saját helyiségek bérbeadásából származó árbevétel	37 700 352 Ft

Társasházi közös képviseletből származó árbevétel	38 040 508 Ft
Könyvviteli szolg. árbevétele	280 632 Ft
Műszaki ellenőrzés bevétele	19 793 262 Ft
Egyéb szolgáltatások árbevétele	4 582 485 Ft
Közszolgáltatás - közvetlen személyi és anyag jell. ráf.	262 275 000 Ft
Közszolgáltatás - közvetett ktg.	121 842 000 Ft
Összesen:	2 586 851 072 Ft
Közvetített szolgáltatások árbevétele összesen:	3 465 111 719 Ft
Árbevétel összesen:	6 051 962 791 Ft
Egyéb bevétel:	
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	480 000 Ft
Perkötség bevétel	594 068 Ft
Parkolás egyéb bevételek	383 091 679 Ft
Késedelmi kamat, kötbér bevételek	153 500 Ft
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	8 542 024 Ft
TB kifizetőhelyi térítés	279 805 Ft
Céltartalék felhasználása várható kötelezettségekre	5 828 261 Ft
Különféle egyéb bevételek	430 192 Ft
Összesen:	399 399 529 Ft
Pénzügyi műveletek bevételei:	0 Ft
Mindösszesen:	6 451 362 320 Ft

1.3.2. Üzemi költségek, ráfordítások

a.) Tartalma

Anyagköltség:	
Felhasznált anyagok	490 306 Ft
Irodaszerek, nyomtatványok	22 387 442 Ft
Tisztítószer	4 894 573 Ft
Számítástechnikai anyagok	11 803 Ft
Üzemanyag	4 813 491 Ft
Parkoló automata alkatrész	6 065 522 Ft
Közzszolgálati tevékenységhez beszerzett anyagok	7 829 035 Ft
Egyéb anyagköltség	2 751 332 Ft
Munkaruha, védőruha	1 084 269 Ft
Szerszámok	415 217 Ft
Tartalék alkatrészek	32 590 Ft
Egy éven belül elhasználódó egyéb anyagok	2 847 160 Ft
Áramdíj	65 557 535 Ft
Gázdíj	47 076 760 Ft
Vízdíj	3 102 803 Ft
Fűtési díj	155 395 Ft
Informatikai alkatrészek	241 559 Ft
► Ebből közvetített szolgáltatás	-67 671 677 Ft
► Ebből az Önkormányzati költségvetés 5. sz. mellékletben szereplő munkák	-270 374 Ft
Összesen:	102 085 115 Ft
Igénybevevett szolgáltatások költségei:	
Szállítási költségek	17 175 206 Ft
Szemétszállítás költsége	17 550 839 Ft
Csatorna díjak	2 921 624 Ft
Bérleti díjak	5 875 534 Ft
Haszonbérleti díj	780 000 000 Ft
Eszköz karbantartási költsége	10 844 923 Ft
Épület fenntartási, karbantartási költségek	2 791 247 018 Ft
Gépkocsijavítás, vizsgáztatás	2 553 039 Ft
Szoftverüzemeltetés és karbantartás	74 317 605 Ft
Közütkarbantartás	105 803 722 Ft
Közterület karbantartás	146 359 407 Ft
Hirdetés (állás), tájékoztató matr-tábla	2 915 084 Ft
Oktatás, továbbképzés	194 800 Ft
Utazási és kiküldetési költség	92 974 Ft
Könyvvizsgálat költsége	2 640 000 Ft
Szakértői, ellenőrzési tevékenység díja	128 203 004 Ft
Jogi képviselet, közjegyzői díj	19 548 400 Ft
Postaköltség	18 082 815 Ft
Hírközlési költségek	18 578 539 Ft
Számítástechnikai szolgáltatások	403 238 Ft

Szakkönyv, folyóirat költsége	1 586 230 Ft
Őrzés-védés költsége	7 385 625 Ft
Egyéb fenntartási szolgáltatások	24 826 405 Ft
Tagsági díjak	1 113 040 Ft
Gépjármű használatával kapcsolatos egyéb költségek	129 194 Ft
Mobilparkolás jutaléka	164 141 039 Ft
Munkaerőkölcsönzés (diákmunka)	3 509 052 Ft
Online adatlekérés	19 957 025 Ft
Hitelesítés-tanúsítvány költsége	2 840 567 Ft
Egyéb jutalék, kezelési költség	27 168 Ft
Munkavédelmi, tűzvédelmi szolgáltatás	2 224 000 Ft
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	2 108 134 Ft
► Igénybe vett szolg-ból közvetített szolgáltatás	-3 121 379 148 Ft
► Ebből az Önkormányzati költségvetés 5. sz. mellékletben szereplő munkák	-2 218 194 769 Ft
Összesen:	1 254 546 271 Ft

Egyéb szolgáltatások költségei:	
Hatósági igazgatási szolgáltatási díjak, illetékek	24 409 500 Ft
Közbeszerzési eljáráshoz kapcsolódó egyéb költségek	8 480 000 Ft
Bankköltség	22 405 125 Ft
Biztosítási díj	12 933 629 Ft
► Egyéb szolg-ból közvetített szolg.	-9 463 696 Ft
► Ebből az Önkormányzati költségvetés 5. sz. mellékletben szereplő munkák	-3 580 000 Ft
Összesen:	58 764 558 Ft

Eladott áruk beszerzési értéke (ELÁBÉ)	7 801 515 Ft
Közvetített szolgáltatás	3 456 835 556 Ft

Bérköltség:	
Alkalmazottak bére	893 024 087 Ft
Megbízási díjak	2 802 000 Ft
Jutalom, prémium	111 407 203 Ft
Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tiszteletdíja	29 571 319 Ft
Összesen:	1 036 804 609 Ft

Személyi egyéb jellegű kifizetések:	
Betegszabadság	8 957 866 Ft
Munkaadót terhelő táppénz	774 105 Ft
Munkába járással kapcsolatos költségtérítés	2 753 341 Ft
Szemüveg	210 000 Ft
SZÉP kártya	17 102 313 Ft
Segély (adómentes)	80 000 Ft
Gépkocsi költségtérítés	3 474 450 Ft
Természetbeni juttatás SZJA	4 229 063 Ft
Iskolarendszerű képzés	180 000 Ft
Egyes meghatározott juttatások	69 812 Ft
Reprezentációs költség	6 697 774 Ft
Összesen:	44 528 724 Ft

Bér járulékai:	
Szociális hozzájárulási adó	116 763 805 Ft
Rehabilitációs hozzájárulás	14 407 200 Ft
Összesen:	131 171 005 Ft

Értécsökkenési leírás:	
Terv szerinti értécsökkenés	51 601 085 Ft
Kis értékű terv szerinti értécsökkenés	4 236 612 Ft
Összesen:	55 837 697 Ft

Egyéb ráfordítások:	
Parkoló automaták elszámolási hiánya	1 101 175 Ft
Biztosítói kártérítés Önkormányzatot megillető része	7 352 168 Ft
Elengedett követelés könyv szerinti értéke	2 189 514 Ft
Céltartalék képzése jövőbeni költségekre	100 000 000 Ft
Követelések elszámolt értékvesztése	40 093 276 Ft
Környezetterhelési díj	3 000 Ft
Önkormányzattal elszámolt adók, illetékek	57 434 012 Ft
Költségvetéssel elszámolt adók, illetékek	8 298 348 Ft
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	313 312 Ft
Kerekítési különbözet	152 Ft
Összesen:	216 784 957 Ft

Pénzügyi műveletek ráfordításai	0 Ft
--	-------------

Mindösszesen:	6 365 160 007 Ft
----------------------	-------------------------

Tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj: Correct Pénzügyi és Könyvszakértő Kft: 2 640 000 Ft

1.3.3. Pénzügyi eredmények

a.) Tartalma:

VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0 Ft
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0 Ft
B. Pénzügyi műveletek eredménye	0 Ft

1.3.4. Eredménykategóriák

A. Üzemi {Üzleti} tevékenység eredménye	86 202 313 Ft
B. Pénzügyi műveletek eredménye	0 Ft
C. Adózás előtti eredmény	86 202 313 Ft
X. Adó fizetési kötelezettség (előírt)	22 857 000 Ft
D. Adózott eredmény	63 345 313 Ft

1.3.5 Egyéb kiegészítő információk

2023. évben az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság tagjait megillető járandóság összege:

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tagja részére járó tiszteletdíjak - 2023. év		
NÉV	Bruttó (Ft)	Munkáltatói járulék (Ft)
Igazgatóság	10 993 320	1 429 131
Felügyelő Bizottság	18 577 999	2 012 050
Összesen:	29 571 319	3 441 181

A társaságnál az igazgatóság, felügyelő bizottság tagjainak előleg folyósítása, kölcsön nyújtása nem történt.

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma, bérköltsége, személyi jellegű egyéb kifizetései állománycsoportonként:

Állománycsoport	Megoszlás	Létszám	Bérköltség (tiszteletdíj nélkül) (54)	Munkáltatói járulék (56)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (55)
	%	(fő)	(e Ft)	(e Ft)	(e Ft)
szellemi (munkaügyi stat)	61.49	85	727 197	86 809	20 856
fizikai (munkaügyi stat)	38.51	53.24	276 326	27 221	9 984
Összesen:	100.00	138.24	1 003 524	114 031	30 840

A fenti két táblázatban nem szerepelnek (tekintettel arra, hogy a megadott kategóriákba nem sorolhatók be) a következő költségek: önálló tevékenységek megbízási díjai és azok járuléka, betegszabadság, végkielégítés és járuléka, rehabilitációs hozzájárulás, reprezentációt terhelő adók és járulékok, munkába járás költségei, dolgozóknak adott segélyek és a képernyő előtti éleslátást biztosító szemüveg költsége, melyek összesített költsége 31 097 ezer Ft.

A 2000. évi C. számviteli törvény 95. §-ának megfelelően nyilatkozunk, hogy a Zrt-nek környezetvédelemmel kapcsolatba hozható önálló tevékenysége nincs. Az általunk végzett ingatlankezelés döntően szellemi tevékenység, kapcsolt részeit

- szemétszállítás
- építőipari munkák

pedig alvállalkozók végzik (pl.: Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.), melyek önállóan felelősek e tevékenységek környezetvédelmi előírásaiért.

Kutatás, fejlesztés a tárgy évben nem volt.

Előző üzleti évtől eltérő eljárásból eredő, eredményt befolyásoló eltérések : nem volt

A tárgyévben lezárt határidős, opciós ügyletek, valamint swap ügyletek nem voltak.

Hátrasorolt eszközök nem kerültek kimutatásra.

Visszavásárolt saját üzletrész, részesedés nincs.

Valós értéken történő értékelés bemutatása

Társaságunk nem alkalmaz valós értékelést.

Értékhelyesbítés, értékelési tartalék alkalmazása esetén az értékelés elveinek, módszereinek, valamint az értékelési adatok számszerű bemutatása

Társaságunk az értékhelyesbítés lehetőségével nem él.

Kapcsolt vállalkozásokkal, anya, illetve leányvállalattal összefüggő, követelések, kötelezettségek

A társaságnak a tárgy évben kapcsolt felekkel lebonyolított lényeges ügyletei a tevékenységéből és alapításának céljaiból adódóan voltak, melyek alapvetően a szokásos piaci feltételekkel bonyolított ügyletek. Kapcsolt felekkel (tulajdonos Önkormányzat) lebonyolított ügyletek külön mérleg sorban jelenítettük meg.

A társaság kapcsolt vállalkozásaival, anya, illetve leányvállalattal összefüggő követeléseinek, kötelezettségeinek összetétele a következő (adatok e Ft-ban). alapító-tulajdonossal szembeni kötelezettség szállítói számlákból bruttó 105 846 ezer Ft, míg vevői számlákból bruttó 289 511 ezer Ft.

A jelentősnek minősülő összevont tételek összege és azok tartalma

Jelentősnek minősülő összevont tételek a beszámoló mérlegében / eredménykimutatásában nem részletezett követelések / kötelezettségek, bevételek / anyag jellegű ráfordítások nem voltak.

Az ellenőrzés során feltárt hibák minősítése:

A tárgyévben nem volt az ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

Kötelezettségek, amelyeknek a hátralévő futamideje több mint 5 év

A tárgyévben nincs ilyen kötelezettség.

Zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségek (feltüntetve a biztosítékok fajtáját, formáját)

A tárgyévben nincs ilyen kötelezettség.

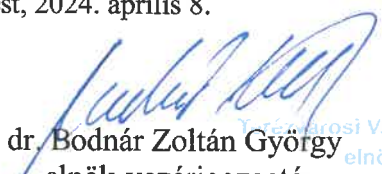
Mérlegen kívüli tételként függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalások nem történtek.

A vállalkozás folytatásának elve a jelenlegi információk alapján nem sérül. Meggyőződésünk, hogy nincsenek olyan események vagy körülmények, és nem áll fenn olyan lényeges bizonytalanság, amelyeket a vállalkozás folytatásával kapcsolatban közzé kellene tennünk a kiegészítő mellékletben.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Császár Katalin pénzügyi igazgató, regisztrációs száma: 177707

Budapest, 2024. április 8.


dr. Bodnár Zoltán György
elnök-vezérigazgató
Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.


Császár Katalin
pénzügyi igazgató



TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

+36 1 301 6700

www.tvvrt.hu

Üzleti jelentés a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2023. évi gazdálkodásáról

2024. április 8.

A **Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.** (a továbbiakban Zrt. vagy Társaság) ügyvezetése elkészítette a 2023. éves jelentését.

A jelentés két részből áll:

- I. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata (a továbbiakban Önkormányzat) megbízásból végzett tevékenység és ennek elszámolása.

Az adatokat e részben az Önkormányzat költségvetésének szerkezetében mutatjuk be.

- II. A Zrt. saját tevékenységének bemutatása a Zrt. főkönyvi kivonatának szerkezetét követi.

Jelen jelentésünk fő célja – a törvényi kötelezettségen túlmenően -, hogy a 2023. évi gazdálkodásról megbízható áttekintést adjon az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság, a tulajdonos és a Társaság vezetése részére.

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. **2023. éves gazdálkodását 6 451 362 ezer Ft bevétellel, 63 345 ezer Ft adózott eredménnyel (nyereséggel) és 2 337 061 ezer Ft mérlegfőösszeggel zárta.**

Társaságunk Szervezeti és Működési Szabályzata 2023. május 19. napján módosult.

- A Jogi Igazgatóság szervezeti struktúrája, az Igazgatási csoport elkerült és a Vezérigazgatóság alatt, mint vezérigazgató titkárság jött létre.
- Törlésre került az integrációs menedzser pozíció
- a Műszaki Igazgatóságról az energetikus átkerült a Vagyongazdálkodási Igazgatósághoz
- A Parkolásüzemeltetési Igazgatóságon létrejött az Ellenőrzési és Műszaki Csoport, mely korábban külön-külön működött
- A Vásárcsarnok Üzemeltetési Igazgatóság tényleges állománya az által ellátott feladatoknak felelőségeknek és jogköröknek megfelelően került definiálásra az SzMSZ-ben.
- a fentiek felül módosítottuk több helyen az elírásokat és egyéb adminisztratív pontosításokat végeztünk (új szoftverek megnevezése).

Ezen felül az Igazgatóság az alábbi szabályzatokat fogadta el, illetve módosította:

Belső Ellenőrzési Alapszabály - 2023. november 14.

Információbiztonsági Szabályzat - 2023. május 18.

Információbiztonsági kockázatelemzési és kockázatkezelési eljárásrend 2023. május 18.

Információbiztonsági fejlesztési terv - 2023. május 18.

Szervezeti integritást sértő események, panaszok, közérdekű bejelentések és visszaélések bejelentésének és kezelésének eljárásrendje - 2023. október 24.

Etikai Kódex - 2023. október 24.

Vásárcsarnok és piac Működési Szabályzata - 2023. szeptember 27.

Vásárcsarnok és Piac Versenyeztetési Szabályzata - 2023. szeptember 27.

I. Az Önkormányzati megbízások teljesülése
(A Zrt. alaptevékenységébe tartozó megbízások teljesülése)

A Zrt. által realizált, Önkormányzatot megillető ingatlan hasznosítási bevételek

1/a. sz. táblázat			<i>adatok nettó e Ft-ban</i>	
Bevételi cím	2022. évi tény	2023. évi költségvetési terv	2023 évi tény	Tény a terv százalékában (%)
Lakbér	151 287	158 400	169 834	107,22
Helyiségbér	526 930	610 000	634 452	104,01
Víz - csatorna - szemétszállítás (lakás; helyiség)	66 087	110 600	75 526	68,29
Bérleti jog átadás, komp., rezsitám; bérbesz.		4 000		0,00
ÁFA	147 743	183 330	178 403	97,31
Egyéb (késedelmi kamat)	2 299	10 500	5 958	56,74
MINDÖSSZESEN	894 346	1 076 830	1 064 173	98,82

Az 1/a. sz. táblázatból látható, hogy 2023. évben az ingatlanhasznosítási bevételek összességükben **1,18 százalékkal** maradtak el az éves tervszámoktól.

A lakbérbevételek **7,22 százalékkal**, a helyiségek bérleti díjának bevételei **4,01 százalékkal** haladják meg, míg a közműszolgáltatások bevétele jelentősen, **31,71 százalékkal** marad a tervezett értéktől.

A lakás, a helyiség, valamint azok közműdíjának és a késedelmi kamatoknak bevételei összességében **12 657 ezer Ft-tal** maradtak el az éves terv összegétől. A közműszolgáltatások bevételeinek tervezetthez viszonyított lemaradása a beérkező költségvetési vártnál alacsonyabb összege miatt következett be. Az üzemeltetési költségek arányosan szintén csökkentek, hiszen ebben az esetben szolgáltatás továbbszámolásáról beszélhetünk.

1/b. sz. táblázat			<i>adatok nettó e Ft-ban</i>	
Bevételi cím	2022. évi tény	2023. évi költségvetési terv	2023 évi tény	Tény a terv százalékában (%)
Piac, csarnok bérleti díj	29 943	38 400	38 794	101,03
Közüzem díjak	21 931	58 000	19 474	33,58
ÁFA	14 939	26 028	15 731	60,44
Egyéb (késedelmi kamat)	8 602	400	95	23,75
MINDÖSSZESEN	75 415	122 828	74 094	60,32

A csarnok és piac hasznosításából származóbérleti díj bevételek összességükben **1,03 százalékos** növekedést mutatnak az éves tervhez viszonyítva, míg a közüzem továbbszámolásnak elmaradása e területen is jelentős. {1/b. sz. táblázat}.

Az Önkormányzat a vonatkozó jogszabályok keretei között a parkolás üzemeltetésére haszonbérleti szerződést kötött Társaságunkkal 2013.01.01. napjától határozatlan időre.

A 2013.01.01 napját megelőző időszaki parkolás üzemeltetéséhez kapcsolódó feladatokat a Megbízási Szerződésünk foglalja magában (1.9.7 pont), mely alapján a **2011. április 17 - 2012. december 31. között keletkezett parkolási pótdíjazási eseményekből eredő várható bevételek és az ezek elérése érdekében felmerülő behajtási költségek az Önkormányzatot illetik, illetve terhelik.**

Önkormányzatot megillető pótdíjbevételek és költség megtérülések

2. sz. táblázat			<i>adatok nettó e Ft-ban</i>	
Bevételi cím	2022. évi tény	2023. évi költségvetési terv	2023. évi tény	Tény a terv százalékában %
Pótdíj (tőkekövetelés)	1 594	1 464	907	61,95
- ebből: mentes alap	1 550	1 420	883	62,18
áfa köteles alap	35	35	19	54,29
áfa	9	9	5	55,56
Egyéb (behajtási költségek)	2 565	2 192	2 707	123,49
- ebből: mentes alap	1 610	1 620	1 973	121,79
áfa köteles alap	752	450	578	128,44
áfa	203	122	156	127,87
MINDÖSSZESEN	4 159	3 656	3 614	98,85

Fenti táblázat a 2023. évben a Zrt. számlájára befolyt pótdíjbevételeket és kapcsolódó költségek megtérülését tartalmazza {2. sz. táblázat}

2023. évben összességében **1.25 százalékos (42 ezer Ft-os) elmaradást mutat a tervezethez képest.** E bevételek nehezen becsülhetők a korábbi tényadatok alapján és mértékük folyamatosan csökkenő. Nagyságrendjük nem jelentős, tehát az eltérés nem jelent érdemi kockázatot.

E bevételi típusnak az éven belüli eloszlása nem egyenletes. Nagyságának alakulása függ a végrehajtási eljárások időbeni alakulásától, az átfutási időtől. Összegük folyamatosan csökkenő, tekintettel arra, hogy több, mint 10 év telt el a parkolási események óta.

II. A Zrt. belső gazdálkodása az Üzleti tervhez hasonlítva

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken parkolás üzemeltetési feladatok ellátása

A 2013. üzleti évtől kezdődően a parkolás üzemeltetési feladatokat haszonbérleti szerződés keretében látja el a Társaság, melynek ellenértékéért haszonbérleti díjat fizet az Önkormányzatnak.

A parkolás üzemeltetéssel összefüggésben keletkező bevételeket a várakozóhelyek használatából származó díjbevételek, továbbá a nem jogkövető magatartásból eredő pótdíjbevételek és az ehhez kapcsolódó költség megtérülések adják. Az adós által fizetendő pótdíj összege magában foglal egy órai várakozásnak megfelelő díjat is, amely árbevételként kerül bevételezésre, az alapidíj negyvenszeresének megfelelő pótdíj egyéb bevételként, a kapcsolódó költség megtérítések pedig részben árbevételként, részben pedig az adóssal szemben nyilvántartásba vett követelés csökkenéseként kerülnek könyvelésre.

A Zrt. Parkolás Üzemeltetési Igazgatósága a Terézvárosi Önkormányzattal kötött haszonbérleti megállapodás alapján az alábbiak szerint végezte a parkolás-üzemeltetési feladatokat 2023. évben:

Ügyfélkapcsolati Csoport

Alkalmazotti létszám: 1 fő csoportvezető 4 fő ügyfélkapcsolati munkatárs és 1 fő pénztáros.

Panaszstatisztika (Terézváros):

Hónap	Elbírálás	Eseményszám	Méltányosság*/esemény
2023.01.02-01.31.	Elfogadva	955	73
	Elutasítva	396	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1351	73
2023.02.01-02.28.	Elfogadva	1242	60
	Elutasítva	336	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1578	60
2023.03.01-03.31.	Elfogadva	1064	57
	Elutasítva	383	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1447	57
2023.04.01-04.30.	Elfogadva	765	69
	Elutasítva	383	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1148	69
2023.05.01-05.31.	Elfogadva	1109	78
	Elutasítva	334	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1443	78
2023.06.01-06.30.	Elfogadva	1059	96
	Elutasítva	373	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1432	96

2023.07.01-07.31.	Elfogadva	1047	79	
	Elutasítva	342		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	1389	79	
2023.08.01-08.31.	Elfogadva	1473	135	
	Elutasítva	401		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	1874	135	
2023.09.01-09.30.	Elfogadva	1388	70	
	Elutasítva	464		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	1852	70	
2023.10.01-10.31.	Elfogadva	1347	91	
	Elutasítva	403		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	1750	91	
2023.11.01-11.30.	Elfogadva	1167	77	
	Elutasítva	471		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	1638	77	
2023.12.01-12.31.	Elfogadva	851	90	
	Elutasítva	351		
	Nincs elbírálva	9		
	Összesen	1211	90	
Mindösszesen:		18113	975	19088

Panaszstatisztika (Fővárosi Önkormányzat):

Hónap	Elbírálás	Eseményszám	Méltányosság*/esemény
2023.01.02-01.31.	Elfogadva	212	15
	Elutasítva	76	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	288	15
2023.02.01-02.28.	Elfogadva	206	7
	Elutasítva	53	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	259	7
2023.03.01-03.31.	Elfogadva	210	8
	Elutasítva	60	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	270	8
2023.04.01-04.30.	Elfogadva	235	10
	Elutasítva	37	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	272	10
2023.05.01-05.31.	Elfogadva	248	16
	Elutasítva	72	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	320	16
2023.06.01-06.30.	Elfogadva	290	6
	Elutasítva	76	

	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	366	6	
2023.07.01-07.31.	Elfogadva	321	3	
	Elutasítva	103		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	424	3	
2023.08.01-08.31.	Elfogadva	463	20	
	Elutasítva	133		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	596	20	
2023.09.01-09.30.	Elfogadva	390	18	
	Elutasítva	124		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	514	18	
2023.10.01-10.31.	Elfogadva	423	19	
	Elutasítva	135		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	558	19	
2023.11.01-11.30.	Elfogadva	482	12	
	Elutasítva	114		
	Nincs elbírálva	3		
	Összesen	599	12	
2023.12.01-12.31.	Elfogadva	367	13	
	Elutasítva	96		
	Nincs elbírálva	1		
	Összesen	464	13	
Mindösszesen:		4930	147	5077

*méltányosság: olyan, a Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2010. (VI.21.) önkormányzati rendelet 5. melléklete szerinti döntés, amely alapján nem az 1988. évi I. tv. szerint meghatározott pótdíjösszeg került megfizetésre (Pl. 5%, 5 napot kapott alapösszeget fizetni, MK engedély nem volt kint, stb.), de a döntés nem vezérigazgatói méltányossági hatáskörben született.

Vezérigazgatói méltányossági ügyek

	Méltányosság időpontja	Rendszám
1	január 2.	NYL049
2	január 2.	KVR029
3	január 3.	TEL694
4	január 4.	SOV192
5	január 13.	LXC566
6	február 1.	JZG754
7	február 10.	KPK108
8	február 13.	PVF736
9	február 13.	TAD746
10	február 20.	JAZ847
11	március 20.	TAN284
12	március 20.	JYL410
13	március 21.	KKT111
14	március 27.	PGG108

15	május 2.	HOR045
16	június 1.	SCE044
17	június 15.	GUG445
18	július 5.	RGB979
19	július 5.	AAFO434
20	július 11.	SHJ941
21	július 21.	MFB360
22	július 21.	NKL783
23	augusztus 15.	SFP891
24	szeptember 5.	SHC845
25	szeptember 5.	LMM933
26	szeptember 5.	MZC788
27	szeptember 5.	PUA110
28	szeptember 5.	SDY642
29	szeptember 5.	RJN783
30	szeptember 5.	JNP906
31	szeptember 6.	TDL639
32	szeptember 6.	MWR639
33	október 5.	PRS172
34	október 5.	JGM766
35	október 12.	IIN887
36	október 12.	NOG208
37	október 27.	RIT265
38	november 9.	PYB759
39	november 9.	SAT725
40	november 13.	MKJ826
41	november 14.	RGM698
42	november 17.	HRX170
43	november 30.	MFB126

A felsorolt ügyekben a méltányosság összesen bruttó 1 569 600,-Ft pótdíjkövetelést érintett (elengedés).

Ellenőrzési és Műszaki Csoport

Műszaki alegység

Alkalmazotti létszám: 1 fő csoportvezető és 4 fő műszaki karbantartó.

Kerület + Főváros:

A napi kivonulás (kassza ürítés, javítás, karbantartás, tisztítás): 68 alkalom/nap

Tényleges hibaelhárítás: 29 alkalom/nap

A kasszaürítések éves száma: 1 500 ürítés/év

Értékesített jegyek száma: 328 038 db/év

E fő tevékenységi körökön kívül

- e csoport végezte az Andrásy út szervízútjai, a Kodály körönd, és a Városligeti fasor 2024. januári beüzemelésének forgalomtechnikai műszaki előkészítését (beszerzések, oszlopok, táblázás), valamint
- kialakításra került 983 db lakossági parkolóhely.

Ellenőrzési alegység

Alkalmazotti létszám: 1 fő csoportvezető és 4 fő műszaki karbantartó.

TERÉZVÁROS + FŐVÁROS	2023	Terézváros		Főváros		Terézváros + Főváros	Terézváros + Főváros	hónap	Terézváros + Főváros	Terézváros + Főváros
	hónap	lekérdezés	pótdíj	lekérdezős	pótdíj	összes lekérdezés	összes pótdíj	munka nap	napi átl.lekérdezés	napi átl. pótdíj
	január	112 650	4 084	4 820	720	117 470	4 804	22	5 340	218
	február	93 722	3 534	4 481	823	98 203	4 357	20	4 910	218
	március	108 454	3 927	5 362	620	113 816	4 547	22	5 173	207
	április	92 813	3 299	4 770	576	97 583	3 875	18	5 421	215
	május	118 165	4 139	5 426	722	123 591	4 861	21	5 885	231
	június	114 554	3 952	6 470	814	121 024	4 766	22	5 501	217
	július	110 101	4 013	6 348	856	116 449	4 869	21	5 545	232
	augusztus	137 910	5 514	11 207	1 352	149 117	6 866	23	6 483	299
	szeptember	151 073	5 067	12 041	1 282	163 114	6 349	21	7 767	302
	október	169 189	5 235	12 633	1 347	181 822	6 582	21	8 658	313
	november	168 406	4 928	13 011	1 388	181 417	6 316	21	8 639	301
	december	117 773	3 713	10 352	1 110	128 125	4 823	16	8 008	301
	összesen:	1 494 810	51 405	96 921	11 610	1 591 731	63 015	248	6 418	254

Ellenőri munkaerő toborzása:

2023	248	181	92	62	26		11
FELVÉTELI	JELENTKEZŐ	BEHÍVOTT	BEÉRKEZETT	MEGFELELT	KEZDETT	MEGJEGYZÉS	DOLGOZIK

Parkolás üzemeltetési bevételek

3. sz. táblázat			adatok nettó e Ft-ban	
Megnevezés	2022. évi tény	2023. évi kölségvetési terv	2023 évi tény	Tény a terv százalékában (%)
Díjbevétel [91201+91202]	1 229 060	1 579 000	1 572 427	99,58
Pótdíjbevételek és kapcsolódó kölségmegtérítések (91203+9633)	318 036	385 884	416 345	107,89
Összesen	1 547 096	1 964 884	1 988 772	101,22

A díjbevételek terén 0,42 százalékkal (6 573 ezer forint) maradt el a Társaság a tervezett bevételhez viszonyítva. A pótdíjbevétel -tekintettel a korábbi időszakok pótdíjának behajtása 7,89 százalékos többletteljesítést mutat, ezek együttes eredményeként a teljes bevétel 1,22 százalékkal (23 888 ezer forint) növekedett. {3. sz. táblázat}

A „4. sz. táblázat” -ban, a 2023. évi parkolás üzemeltetés közvetlen költségei kerültek bemutatásra, mely költségek összességében 6,55 százalékkal maradnak el a tervezettől. A kölség oldali megtakarítás és a bevétel oldali többletteljesítés összességében 334 592 ezer Ft fedezetet eredményezett.

Általánosságban megállapítható, hogy a parkolás közvetlen költségei között a mobilparkolás és a szoftver üzemeltetés költsége képvisel jelentős részarányt, melyek közül a mobil parkolás költsége arányosan nő az árbevétel, a szoftver üzemeltetésnél szintén 5 százalékkal meghaladtuk a terv értékét.

Az „**Anyagköltség**” soron összességében **21,59 százalékos (3 554 ezer Ft) megtakarítás** mutatkozik. Ezen a költség soron korábbi években a legmagasabb ráfordítást az automata alkatrész és a hozzájuk használt hőpapír jelentett és jelenti most is, melyek beszerzésénél továbbra is érvényesült a takarékos gazdálkodás elve.

A „**Személyi jellegű ráfordítások**” költségmegtakarítása több mint 27 százalék. A Társaság ezen a területen is takarékoskodott, amíg nem volt szükség rá nem pótolta az elmenő dolgozókat. Év közben jellemző volt a parkolási ellenőrzési területen a nagy fluktuáció.

Parkolás üzemeltetés közvetlen költségei

4. sz. táblázat			adatok nettó e Ft-ban	
Költségnevek	2022. évi tény	2023. évi terv	2023 évi tény	Tény a terv százalékában %
Anyagköltség	10 563	16 462	12 908	78,41
Irodaszerek, nyomtatványok, tonerek	1 689	2 143	3 913	182,59
Tisztítószer	7	0	0	
Üzemanyagok	1 237	1 084	1 770	163,28
Védőital	29	100	0	0,00
Parkoló automata alkatrész	5 306	9 200	5 848	63,57
Munkaruházat, védőruházat	1 403	800	496	62,00
Szerszámok	16	1 750	45	2,57
Egyéb éven belül elhasználódó egyéb anyagok	876	1 385	836	60,36
Igénybe vett szolgáltatások költségei	770 892	1 035 882	1 033 503	99,77
Szállítás				
Haszonbérleti díj (parkolás)	600 000	780 000	780 000	100,00
Egyéb ingatlan karbantartás	0		645	0,00
Közút karbantartás	101	40 000	23 873	59,68
Járművek fenntartási, karbantartási, javítási költsége	372	566	619	109,36
fénymásológépek karbantartása	717	1 000	1 157	115,70
egyéb eszköz karbantartás	115	4 420	3 258	73,71
Szoftver-hardver üzemeltetés, karbantartás	25 999	26 800	28 136	104,99
Hírdetési költségek, tájékoztató matrica	2 534	1 650	328	19,88
Továbbképzések költségei	50	200	65	32,50
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	11			0,00
Ügyvédi, jogi képviseleti díjak	4 271	3 700	5 980	161,62
Szakértői díjak	280	3 900	960	24,62
Posta költségek	8 029	9 600	8 664	90,25
Telefon	5 797	6 000	7 977	132,95
Internet	2 264	3 600	1 035	28,75
Vagyonvédelem, őrzés-védés	4 779	4 126	4 641	112,48

Egyéb fenntartási szolgáltatások	48		11	-
Tagsági díjak	120	150	150	100,00
Mobilparkolás jutaléka	105 249	135 000	139 637	103,43
Munkaerőkölcsönzés (diákmunka)	680	4 000	3 509	87,73
Online adatlekérés	6 767	5 500	19 864	361,16
Hitelesítés, tanúsítvány, időbélyeg szolgáltatás költsége	1 168	1 200	753	62,75
Jutalék, kezelési ktg (EPC)	1 206	4 050	1 935	47,78
Munka és tűzvédelmi szolgáltatás	335	420	306	72,86
Egyéb szolgáltatások költsége	7 319	8 265	8 434	102,04
Bankköltségek	6 436	4 700	5 996	127,57
Biztosítási költségek	883	3 565	2 438	68,39
Személyi jellegű ráfordítások	184 898	295 008	213 634	72,42
Értécsökkenési leírás	5 146	8 819	6 617	75,03
Összesen	978 816	1 364 436	1 275 096	93,45

Az Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken a parkolás üzemeltetés bevétele, költsége, eredménye

5. sz. táblázat			<i>adatok nettó e Ft-ban</i>	
	2022. évi tény	2023. évi terv	2023 évi tény	Tény a terv százalékában %
Bevételek	1 547 096	1 964 884	1 988 163	101,18
Egyéb bevételek (távfelügyelet)	1 459	1 496	3 916	261,76
Bevételek összesen	1 548 555	1 966 380	1 992 079	101,31-
<i>Közvetlen személyi jellegű ráfordítások</i>	184 898	295 008	213 634	72,42
<i>Közvetlen költségek és egyéb ráf.</i>	195 731	291 010	283 762	97,51
<i>Felosztott közvetett költség</i>	280 086	415 560	380 090	91,46
<i>Haszonbérleti díj</i>	600 000	780 000	780 000	100,00
Költségek összesen	1 260 715	1 781 578	1 657 486	93,03
Eredmény	287 840	184 802	334 593	181,06

A parkolás üzemeltetés adatairól összegezve elmondható, hogy a **bevételek teljesítése 1,31 százalékkal** meghaladták a tervezettet. A **költségek 6,97 százalékos megtakarítást** mutatnak, melynek eredményeképpen **334 593 ezer Ft fedezet keletkezett** {5. sz. táblázat}.

A Parkolás Üzemeltetési Igazgatóság továbbra is biztosítja a parkolójegy automaták távfelügyeletét az Újbuda Parkolásüzemeltető Nonprofit Kft. részére. 82 db automatatávfelügyeletét látták el 2023. évben 996.000 Ft ellenében.

2. Budapest Fővárosi Önkormányzata tulajdonában álló közterületeken parkolás üzemeltetési feladatok ellátása

2013. február 15.-én Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata együttműködési megállapodást kötött, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken a parkolás üzemeltetési feladatok ellátására. Az együttműködési megállapodásban meghatározott feladatokat a kerületi Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában álló Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. útján látja el. Ennek érdekében a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata és a Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. feladat-ellátási megállapodást kötött egymással.

A feladat-ellátási megállapodás és annak módosításai értelmében a Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló várakozóhelyek után beszedett bruttó parkolási bevétel a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat nevében történik és ennek megfelelően az Önkormányzatot is illeti meg. A Zrt. az üzemeltetéssel kapcsolatosan felmerült indokolt költségeinek megtérítésére és az „ésszerű nyereség” bevételként történő megfizetésére jogosult e tevékenysége kapcsán.

2019.01.01-től az elszámolásban az alábbi módosítások történtek:

- az „ésszerű nyereség” kiszámítása a **nettó bevétel és a nettó kiadás különbözetére vetített 5 %**.
- a parkolás közvetett költségeinek felosztása **a korábbi létszámarányos vetítési alap helyett a férőhely arányában történik** (eredeti szerződés szerint: 534/7198, ma már 461/7201)
- a kialakított „zárt rendszerű” **átparkolás nyilvántartás** segítségével a bevételek a parkolóhelyek tulajdonjogának megfelelően kerülnek elszámolásra.

A feladatellátás továbbra is közvetlenül **7 fő igénybevételét feltételezi**, a teljes Parkolás Üzemeltetési Igazgatóság létszámkeretéből.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló várakozóhelyek után beszedett és Önkormányzati adószámmal kiszámlázott bruttó parkolási bevételek összegét az alábbi táblázat tartalmazza.

E bevételek nem jelennek meg a Vagyongkezelő saját bevételeiként, *tájékoztató adatként* kerültek bele jelen Üzleti Jelentésbe.

Fővárosi tulajdonban álló várakozóhelyek üzemeltetéséből származó, átadandó bevételek

6. sz. táblázat			adatok nettó e Ft-ban	
	2022. évi tény	2023. évi költségvetési terv	2023 évi tény	Tény a terv százalékában %
Díjbevétel	229 848	279 292	280 298	100,36
Pótdíjbevételek és kapcsolódó költségmegtérítések	87 439	91 355	101 378	110,97
Összesen	317 287	370 647	381 676	102,98

A „6. sz. táblázat”-ban feltüntetett tényadatok a **Fővárosi parkolási szolgáltatás tekintetében a Vagyongkezelőhöz tárgy évben befolyt összegeket tartalmazzák** (Önkormányzati bevétel).

A díjbevételnél 0,36 százalékos, míg a pótdíjbevételeknél 10,97 százalékos többletteljesítés mutatkozik.

A pótdíjbevételek tervezése esetében mindenkor nagyobb bizonytalansági tényezővel kell számolni, a jelen tárgyidőszaki tényadatok értékei a pótdíjbevételek behajtásával kapcsolatos hatékony tevékenységet mutatnak. E bevételi típus év közbeni eloszlása nem egyenletes, nagy szóródás mutatkozik a korábbi időszakok tény adatait vizsgálva.

Fővárosi tulajdonban álló várakozóhelyek üzemeltetésének közvetlen költségei

7. sz. táblázat		adatok nettó e Ft-ban		
Költségnevek	2022. évi tény	2023. terv	2023. évi tény	Tény a terv százalékában %
Anyagköltség	4 108	2 850	5 408	189,75
- villamos energia, gázdíj	3 819	1 200	4 476	373,00
- segédanyag, szerszám, eszköz, felszerelés				-
- hőíró papír, toner, nyomtatvány, irodaszer	74	359	496	138,16
- tisztítószer		341		0,00
- automata alkatrész	215	250	217	86,80
- szakmai anyagok költsége		90	15	16,67
- munka és védőruha		170	204	120,00
- szerszámok		440		0,00
Igénybe vett szolgáltatások költségei	40 251	56 254	57 180	101,65
- 4 db automata bérleti díja	384	384	384	100,00
- közútkarbantartás	0	2 000	1 051	52,55
- ingatlankarbantartás	427	0	4 970	0,00
- szoftverüzemeltetés, karbantartás	8 022	10 500	11 199	106,66
- automata-, gép-, berendezéskarbantartás	5 700	5 000	2 320	46,40
- jogi képviselet	3 843	3 700	5 545	149,86
- szakértői szolgáltatás, tervezés		1 250	4 110	328,80
- postaköltség	124	0	1 094	0,00
- telefon és internet költség	411	200	485	242,50
- mobilparkolás költsége	19 466	22 100	24 504	110,88
- BM lekérdezés költsége	1 190	1 100	93	8,45
- EPC jutalék	302	7 480	290	3,88
- hitelesítés, tanúsítvány (Microsec e-FMH szolgáltatási díj)	112	150	74	49,33
- tájékoztatási költség (hirdetés, matrica)	239	800	1 031	128,88
- egyéb	31	1 590	30	1,89
Egyéb szolgáltatások költsége	22 654	25 200	25 541	101,35
- bankköltség, érmeszámlálás	1 703	2 600	1 420	54,62
- biztosítási költségek	237	1 100		0,00
- behajtási költség (pl.: MOKK eljárási díj, VH díjelőleg)	20 714	21 500	24 121	112,19
Személyi jellegű ráfordítások	40 396	50 420	45 004	89,26
Összesen	102 931	134 724	133 133	98,82

A Fővárosi tulajdonú várakozóhelyek üzemeltetésével összefüggésben felmerülő költségek összességükben 1,18 százalékos költségmegtakarítást mutatnak a tervhez viszonyítva.

A személyi jellegű ráfordítások 10,74 százalékos, 5 416 ezer Ft-os megtakarítást mutatnak. A dologi költségek területén pedig 4,5 százalékos, 3 825 millió forintos túlköltséget találunk. A

túlköltségből 2 404 ezer forint a mobilparkolás bonyolításának költsége, mely a bevételekhez kapcsolódik, annak mozgása megegyezik a bevételek változásával, annak 10 %-a. (7. sz. táblázat).

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken a parkolás üzemeltetéssel kapcsolatosan a Zrt-t megillető, illetve terhelő bevétel, költség, eredmény

8. sz. táblázat			adatok nettó e Ft-ban	
	2022. évi tény	2023. terv	2023. évi tény	Tény a terv százalékában %
Bevételek (költségtérítés és ésszerű nyereség)	119 525	144 154	140 249	97,29
Közvetlen személyi jellegű ráfordítások	40 396	50 420	45 004	89,26
Közvetlen egyéb költségek	62 535	78 653	81 888	104,11
Felosztott közvetett költség	4 491	5 650	6 241	110,46
Összes költség	107 422	134 723	133 133	98,82
Eredmény (ésszerű nyereség)	12 103	9 431	7 116	75,45

A Fővárosi Önkormányzatot teljes egészében megillető, a várakozóhelyek üzemeltetéséből származó, Zrt. által realizált bevételek összességükben a 2022. évi tervhez viszonyítottnak 17,34 százalékkal magasabban teljesültek, azonban a tervtől 2,71százalékkal elmaradtak {6. sz. táblázat}.

Az összes közvetlen költségeknél mutatkozó megtakarítás (1,18 % - 1 591 ezer Ft) {7. sz. táblázat} a bevételi bevétel elmaradása közel arányos nagyságú (2,71 % - 3 905 ezer Ft), mely révén 7 116 ezer forint eredményét realizált a Társaság (ésszerű nyereség) a tevékenységen. {8. sz. táblázat}.

3. Közfeladatok ellátása

A hatályos Közzolgáltatási Szerződés szerinti feladatok továbbra is a Társaság alapfeladatait képezik. E feladat keretében a Társaság ellátja az Önkormányzat tulajdonában (vagy kezelésében) álló

- lakó- és vegyes rendeltetésű épületekkel kapcsolatos karbantartási-, hibaelhárítási- és felújítási, illetve üzemeltetési munkálatok elvégzése,
- a kerületi kezelésű utak karbantartása,
- az önkormányzati tulajdonú (vagy fenntartású) intézmények, valamint a Dunabogdányi Gyermeküdülő és a Balatonmáriafürdői üdülő és oktatási ház karbantartási-, hibaelhárítási- és felújítási, illetve üzemeltetési munkálatainak ellátása;
- a Vásárcsarnok és piac, valamint a Siófoki Villa Margarita üdülő karbantartási-, hibaelhárítási- és felújítási, illetve üzemeltetési munkálatainak ellátása.

E feladatok ellátása céljából 2023-ban a Társaság 14 nemzeti és 10 uniós nyílt közbeszerzési eljárást hirdetett meg. A nemzeti eljárásaink közül 3 visszavonásra került, 2 pedig eredménytelenül zárult. Az uniós nyílt eljárásaink közül 7 visszavonásra került, 1 pedig bírálat alatt van még. A közbeszerzés keretében kötött keretmegállapodásain belül 50 eredményes eljárást indított.

A Közbeszerzési Hatóság négy alkalommal indított eljárást. Két alkalommal a Közbeszerzési Hatóság megállapította, hogy nem áll fent jogsértés (*Kutyafuttató felújítása és a TVN Zrt. gyorsszolgálat-keretszerződés két részben – 1. rész INTÉZMÉNYI gyorsszolgálat és hibaelhárítás*) és kettő esetben a Közbeszerzési Hatóság jogorvoslati eljárást indított a Közbeszerzési Döntőbizottság előtt. Egy esetben (8600 Siófok, Sirály utca 4. szám alatti ingatlan üzemeltetése – üzemeltetési és gondnoki tevékenység (2019.04.09.-2023.05.30.) – Kbt. mellőzése tárgy vonatkozásában) a jogorvoslati eljárás még folyamatban van. A Terézvárosi Egészségügyi Szolgálat felújítása III. tárgyu eljárásban a Közbeszerzési Döntőbizottság 30.000.000,- Ft összegű bírságot szabott ki Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatával szemben, mely ellen jelenleg Közigazgatási per van folyamatban.

2023-ban 9 db közérdekű adatigénylés történt, melyből 4 db közvetlenül Társaságunkhoz lett benyújtva, míg 5 db a PMH-n keresztül érkezett. Bálint György önkormányzati képviselő 5 db közérdekű adatigénylést nyújtott be.

A Műszaki Igazgatóság által ellátott karbantartási, hibaelhárítási feladatok körében 1788 db hibabejelentés regisztrálása történt meg. Mindezek közül 949 db feladatot a Zrt. gyorsszolgálati egysége látott el, igazolva ezzel a létrehozásukhoz fűződő várakozásokat. A gyorsszolgálati keretmegállapodás alapján 433 megrendelést adtak ki a Műszaki Igazgatóság kollégái. További külső cégek felé speciális feladatok tekintetében pedig 406. db megrendelést adott ki Társaságunk egyedi szerződések, megrendelések keretében.

A Vagyonkezelő a közzolgáltatási kötelezettség teljesítése ellentételezéseként kompenzációra jogosult. A kompenzáció részben a közvetlen költségekre, részben a létszamarányos számítással megállapításra került közvetett költségekre nyújt fedezetet.

A 9. sz. táblázatban az ellátott közfeladat egyéb közvetlen költségei olyan költségszerkezetben, költségösszetételben kerültek bemutatásra, amilyen módon az önkormányzati költségvetésben 2023. évben megjelennek. A **közvetlen személyi jellegű ráfordítások** esetében a teljesítés 100 százalék volt. Az **üzemeltetési költségek** esetében a tervhez képest jelentős **megtakarítást** találunk, míg az **egyéb közvetlen költségek** között kimutatott karbantartási költségek az emelkedő anyag és munkadíj árak miatt **túlköltést (50 119 ezer Ft)** mutatnak, azonban a felújítási kiadások a tervezettnél lényegesen alacsonyabb szinten teljesültek, melynek oka jellemzően idén is a tervezett munkák közbeszerzési eljárásainak lebonyolítása.

Közfeladat ellátás költsége

9. sz. táblázat		nettó adatok e Ft-ban		
	2022. évi tény	2023. évi költségvetési terv	2023 évi tény	2023 évi tény a terv százalékáb an (%)
Közvetlen személyi jellegű ráfordítások	212 649	262 275	262 275	100,00
Egyéb közvetlen költség	1 813 079	7 670 192	3 205 764	41,80
- üzemeltetés (lakóház)	51 445	125 000	46 212	36,97
- üzemeltetés (csarnok-piac)	49 317	105 000	45 415	43,25
- üzemeltetési anyag (csarnok-piac)	-	400	444	111,00
- egyéb szakmai szolgáltatás (csarnok-piac)	-	8 370	2 880	34,41
- vásárolt étkeztetés (Siófok)	-	-	2 555	0,00
- lakóépület karbantartás	130 940	128 000	159 512	124,62
- intézményi karbantartás	290 952	457 000	445 116	97,40
- csarnok-piac karbantartás	3 891	20 000	23 652	118,26
- közutak fenntartása	77 683	200 000	226 839	113,42
- projekt előkészítési (tervezés is) -, vezetési feladatok	7 244	10 000	28 648	286,48
- felújítás	1 201 607	6 615 422	2 222 208	33,59
- gép, berendezés beszerzés		1 000	2 283	228,30
Felosztott közvetett ktg-ből tovább terhelt rész (kompenzáció)	84 755	223 842	121 842	54,43
Összesen	2 110 483	8 156 309	3 589 881	44,01

4. Megbízási szerződés keretében ellátásra kerülő feladatok

A Megbízási Szerződés végrehajtása szintén a Társaság alapfeladatai közé tartozik, melyek közé az alábbiak tevékenységek tartoznak:

- önkormányzati tulajdonú vagy kezelésű lakások és helyiségek esetében:
 - o a bérleti szerződések megkötése
 - o azok birtokbaadása és birtokbavétele
 - o bérleti és egyéb díjak beszedése
 - o bérlőkkel történő részletfizetési megállapodások megkötése
 - o helyszíni ellenőrzése
 - o bérleti szerződések felmondása
 - o szükséges karbantartási, hibaelhárítási feladatok, valamint külön engedély alapján bérlői köteleességek közé tartozó feladatok elvégzése,
- tulajdonosi képviselő ellátása
- az Önkormányzat által részletre értékesített ingatlanok pénzügyi és nyilvántartási feladatainak elvégzése, mely 2018. január 1-vel kibővült - e területre vonatkozóan -, a jogi feladatok ellátásával.
- jogi- és adatszolgáltatási feladatok ellátása
- 2011.04.17. és 2012.12.31-e közötti időszakban keletkezett parkolási pótdíjazási eseményekből eredő behajtási tevékenység végzése.

A Zrt. több mint 2.000 önkormányzati tulajdonban lévő albetétet kezel, 660 társasházban található önkormányzati tulajdon.

2023 december 31. napján a nyilvántartásunkban 1040 db lakásingatlan szerepel, ebből komfort fokozat alapján:

- szükséglakás: 29 db
- komfort nélküli: 201 db
- félkomfortos: 77 db
- komfortos: 598 db
- összkomfortos: 108 db
- komfortfokozat felülvizsgálat alatt: 27 db

2023 december 31. napján

- szociális bérleti díjon bérbeadott lakás: 472 db
- költségelven bérbeadott lakás: 80 db
- piaci bérleti díjon bérbeadott lakás: 142 db
- jogcím nélküli lakáshasználók száma: 36 db

2023 december 31. napján a nyilvántartásunkban 1011 db nem lakás céljára szolgáló ingatlan szerepel:

- bérleti szerződés/használati megállapodás 389 db
- önkormányzati intézmény használatában 74 db
- jogcím nélküli használatban 29 db
- üres helyiségingatlan 387 db (ebből 45 db elidegenítésre már kijelölve, a Vagyongazdálkodó további 57 db elidegenítésére tett javaslatot)
- a többi helyiségingatlan nem hasznosítható (pl. tetőtérben lévő tulajdoni hányad, Anker közben 26 db aládúcolt pince, Szinyei 22-24 üres helyiségei, jogvitával érintett helyiségek)

2023-ban

- birtokba vett lakás célú ingatlanok száma: 50
- birtokba vett nem lakás célú ingatlanok száma: 12
- birtokba adott lakás célú ingatlanok száma: 25
- birtokba adott nem lakás célú ingatlanok száma: 24

Az önkormányzat gazdasági érdekeinek védelmében a Zrt. (valamennyi tevékenységi területét figyelembe véve) 2 345 fizetési meghagyást bocsátott ki, 2 069 végrehajtási és 45 peres eljárást indított.

A megbízási szerződés keretében ellátásra kerülő feladatokban közvetlenül közreműködő munkavállalók **személyi jellegű ráfordításai** az éves tervezetthez viszonyítva közel 9 százalékos emelkedést mutatnak (11 734 ezer forint). A megbízási szerződés keretében ellátásra kerülő feladatok végrehajtásában közvetlenül közreműködő munkavállalók számát a többi tevékenység keretében közvetlenül foglalkoztatottak létszámához viszonyított **arányszám** (tervezett 19,59 %; tény 23,09 %) **oly módon alakult, hogy e feladatokra jutó felosztott közvetett költség 4,29 %-os túllépést mutat a tervezetthez viszonyítva.** {10. sz. táblázat}

Megbízási szerződés keretében ellátásra kerülő feladatok költsége

10. sz. táblázat		adatok nettó e Ft-ban		
	2022. évi költségvetési terv	2023. évi terv	2023. évi tény	Tény a terv százalékában %
Közvetlen személyi jellegű ráfordítások	117 260	132 642	144 376	108,85
Közvetlen anyag és igénybe vett szolgáltatás	12 886	18 578	13 640	73,42
Közvetlen ÉCS	1 640	1 640	4	0,24
Felosztott közvetett költség	154 542	192 577	200 844	104,29
Összesen	286 328	345 437	358 864	103,89

5. A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bevétel-, költség-ráfordítás-, és eredménytervének alakulása

A bevételeknek továbbra is **alapvetően négy forrása különíthető el.** Korábbi években volumenében a legnagyobb bevételt az **Önkormányzat tulajdonában álló várakozóhelyek hasznosításából** realizálta Társaságunk.

A bevételek második forrása közvetlenül a **tulajdonos Önkormányzattól származik**, amely egyrészt a **Közszolgáltatási Szerződésben rögzített feladatok**, másrészt pedig a **Megbízási Szerződésben foglalt feladatok** ellátásáért illeti meg a Társaságot költségkompenzáció és megbízási díj formájában. A bevételek harmadik forrása, a **Budapest Fővárosi Önkormányzata tulajdonában álló várakozóhelyek üzemeltetési feladatainak** ellátásáért illeti meg a Zrt-t költségtérítés és „ésszerűen elvárt” nyereség (5% fedezet) formájában. A negyedik forrást pedig a **külső megrendelők számára végzett tevékenységekből** - elsősorban társasházkezelésből, társasházi könyvelésből, székház területeinek bérbeadásból, valamint kerületben lévő, részben Önkormányzati támogatásból finanszírozott társasházi felújítások műszaki ellenőrzéséből - **származó árbevétel** jelenti, amelynek nagyságát és fedezetbiztosító képességét folyamatosan növelni kívánjuk.

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bevételei

11. sz. táblázat		<i>adatok nettó e Ft-ban</i>			
	Megnevezés	2022. évi tény	2023. évi költségvetési terv	2023. évi tény	Tény a terv százalékában %
I.	Árbevétel	4 051 483	6 604 684	6 051 963	91,63
1	Parkolási díjbevétel és költségmegtérülés	1 260 256	1 610 000	1 605 681	99,73
2	Kompenzáció (közvetített szolg. értéke nélkül)	297 404	486 117	384 117	79,02
3	Megbízási szerződés szerinti díj	285 346	356 407	356 407	100,00
4	Fővárosi Önkormányzattól származó költségterítés és ésszerű nyereség	119 514	144 154	140 249	97,29
5	A Zrt. saját tulajdonú helyiségeinek bérbeadásából származó bevételek	32 588	34 645	37 700	108,82
6	Üzleti célú társasházkezelés és könyvelési feladatok	33 017	39 956	38 321	95,91
7	Műszaki ellenőrzés	14 959	17 128	19 793	115,56
8	Egyéb árbevétel	7 105	967	4 583	473,94
	Egyéb közvetített szolg.-hoz kapcsolódó árbevétel és ELÁBÉ.	2 001 294	3 915 310	3 465 112	88,50
	- Közszolg. szerz.-hez köthető bevétel (Önkorm.)	1 802 648	3 651 422	3 214 104	88,02
	- Egyéb közvetített szolgáltatás és ELÁBÉ (közüz.ktg; Önkorm.park; munkaváll.utiktg.14%; tel.ktg)	3 987	1 888	5 965	315,94
	- Mobilparkolás (Főváros-NEMOFI)	125.14	262 000	245 043	93,53
II.	Egyéb bevételek	292 575	358 585	399 399	111,38
	- ebből: parkolási pótdíjbevétel	286 840	354 884	382 482	107,78
	egyéb (t.esz.ért; perktg.bevétel; ért.veszt.visszairás)	5 735	3 701	16 917	457,09
III.	Pénzügyi bevételek	0			-
	Összes bevétel	4 344 058	6 963 269	6 451 362	92,65

A Zrt. 2023. évi bevételei a teljes éves tervezett bevétel 92,65 százalékán teljesültek. A legjelentősebb elmaradást a közszolgáltatási szerződés keretében ellátandó feladatok, azon belül is a felújítási feladatok teljesítésének az elfogadott terv alapján megindított közbeszerzési folyamatok időigényessége és a szezonális miatt tapasztalható lassú felfutása okozza. („11. sz. táblázat”)

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. költségei és ráfordításai

12. sz. táblázat		<i>adatok nettó e Ft-ban</i>		
Megnevezés	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	Tény a terv százalékában %
1. Anyagköltség	102 574	203 978	102 085	50,05
2. Igénybevett szolgáltatások költségei	913 260	1 251 599	1 254 546	100,24
Bérleti, használati díjak	604 225	784 783	784 380	99,95
-Helyiség bérleti díja	2 948	3 376	2 948	87,32
-Haszonbérleti díj (parkolás)	600 000	780 000	780 000	100,00
-Egyéb eszközök bérleti díja	1 277	1 407	1 432	101,78
-Karbantartási költségek	94 842	191 926	185 822	96,82
-Irodák, műhelyek karbantartása (lift, klíma)	13 847	47 366	74 487	157,26
-Közütkarbantartás; útburkolati jelek festése	101	42 000	716	1,70
-Közterület karbantartás	1 358	1 555	24 209	1556,85
-Eszközök karbantartása	10 057	14 457	10 829	74,90
-Szoftverüzemeltetés, karbantartás	68 353	84 879	73 028	86,04
-Egyéb (pl.: gépkocsi karb.; közterület karb.)	1 126	1 669	2 553	152,97
Egyéb igénybevett szolgáltatás költségei	214 193	274 890	284 344	103,44
-Szállítás, lomtalanítás	1 193	1 365	934	68,42
-Hirdetési költségek, tájékoztató matrica	3 734	3 550	2 783	78,39
-Továbbképzések költségei	689	916	147	16,05
-Belföldi utazás, kiküldtetés költségei	106	39	59	151,28
-Csatorna díjak költsége	588	544	496	91,18
-Szemét-, veszélyeshulladék szállítás ktg	1 476	1 690	1 499	88,70
-Fűtés és melegvíz szolg. díja	0	0	26	0,00
-Könyvvizsgálói tevék. díja	2 640	3 023	2 640	87,33
-Ügyvédi , jogi képviseleti díjak	15 460	15 812	19 454	123,03
-Szakértői díjak	8 284	9 370	12 905	137,73
-Tervezés, szakértés költsége	280	3 800	4 643	122,18
-Posta költségek	15 563	18 084	18 083	99,99
-Hírközlési költségek, ebből:	15 314	17 555	17 251	98,27
-Vagyonvédelem, őrzés-védés	4 987	5 365	5 105	95,15
-Számítástechnikai szolgáltatások	80	481	403	83,78
-Folyóiratok, szakkönyvek (on-line is)	1 324	1 806	1 586	87,82
-Egyéb fenntartási szolgáltatások	1 383	943	713	75,61

-Tagsági díjak	535	479	866	180,79
-Gépjármű használattal kapcsolatos egyéb költségek	146	112	123	109,82
-Mobilparkolás jutaléka	124 715	157 100	164 141	104,48
-Munkaerőkölcsönzés (diákmunka)	680	4 350	3 509	80,67
-Online adatlekérés	7 957	6 600	19 957	302,38
-Hitelesítés, tanúsítvány, időbélyeg költsége	1 700	2 672	2 029	75,94
-Egyéb jutalék, kezelési ktg, EPC jutalék	1 450	17 297	3 158	18,26
-Munka és tűzvédelmi szolgáltatás	1 615	1 886	1 720	91,20
-Egyéb igénybevett szolgáltatás ktg	54	51	114	223,53
-Irodai szolgáltatások	2 240			-
3. Egyéb szolgáltatások költségei (hatósági díjak, illetékek, bankköltség, bizt-i díjak)	52 692	63 219	58 765	92,95
4. Személyi jellegű ráfordítások	1 010 363	1 323 995	1 212 504	91,58
5. Értécsökkenési leírás	60 446	66 541	55 838	83,92
6. Közvetített szolgáltatások költsége+ELÁBÉ	2 021 601	3 929 210	3 464 637	88,18
- ebből: Közfeladat ellátáshoz kapcsolódó	1 815 825	3 651 422	3 200 171	87,64
Egyéb (telefon; térfigyelő; utazási ktg.)	11 117	15 788	19 424	123,03
Mobilparkolás (Főváros-NEMOFI)	194 659	262 000	245 042	93,53
7. Egyéb ráfordítások (céltartalék képzés is!)	59 383	53 925	216 785	402,01
8. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	-
Összes költség és ráfordítás	4 220 319	6 892 467	6 365 160	92,35

A **Zrt. költségei és ráfordításai** a tárgyévben 0,3 százalékkal nagyobb mértékű megtakarítást mutatnak, mint a bevételi lemaradás.

Az anyagköltségek soron közel 50 százalékos megtakarítás mutatkozik a tervhez képest.

Az igénybe vett szolgáltatások 0,24 százalékos túllépést mutatnak a tervhez képest, melynek okát a parkolási és közszolgáltatási tevékenység feladatai kapcsán már indokoltunk.

A bérjellegű költségek a munkabért, egyéb bérjellegű kifizetéseket, megbízási díjakat, tiszteletdíjakat és ezek járulékait tartalmazzák. A megtakarítás ezen a soron 8,42 százaléka a tervhez képest, mely 111 491 ezer Ft-ot jelent, ami döntő szerepet játszanak a 3. sz. és 4. sz. táblázat szöveges indoklásában leírt tényezők.

A közvetített szolgáltatások esetében az alacsonyabb teljesítést (11,82 %), ahogyan az már a bevételeknél is ismertetésre került (11. sz táblázat) -, a közszolgáltatási szerződés keretében ellátandó feladatok jelentős részének -elsődlegesen a felújítási feladatok területén- a következő évre történő átcsúszása okozza.

Az egyéb ráfordítások esetében a tervhez viszonyítottan több, mint négyszeres túllépés található, mely összességében 162 860 ezer forintot jelent. A túllépés legjelentősebb tétele a 100 000 ezer forint összegű, a Vagyonkezelő székháza nyílászáróinak hőszigetelésére elkülönített céltartalék. Az energiaköltségek a Zrt. üzemeltetési költségei között is jelentős arányt képviselnek. A Társaság székháza energia felhasználásának javítása, az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében az egyik legmagasabb hatékonyságjavulás a nyílászárók cseréjével érhető el.

Szintén jelentős összeget képvisel a TERIBER Kft-nek 2010. és 2013. évek között nyújtott tagikölcsön és annak kamataira elszámolt értékvesztés, melynek 2023. évi összege 38 169 ezer forint.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 55. § (1) bekezdése szerint az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követeléseknél, kölcsönöknél értékvesztést kell elszámolni a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti - veszteségjellegű - különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű.

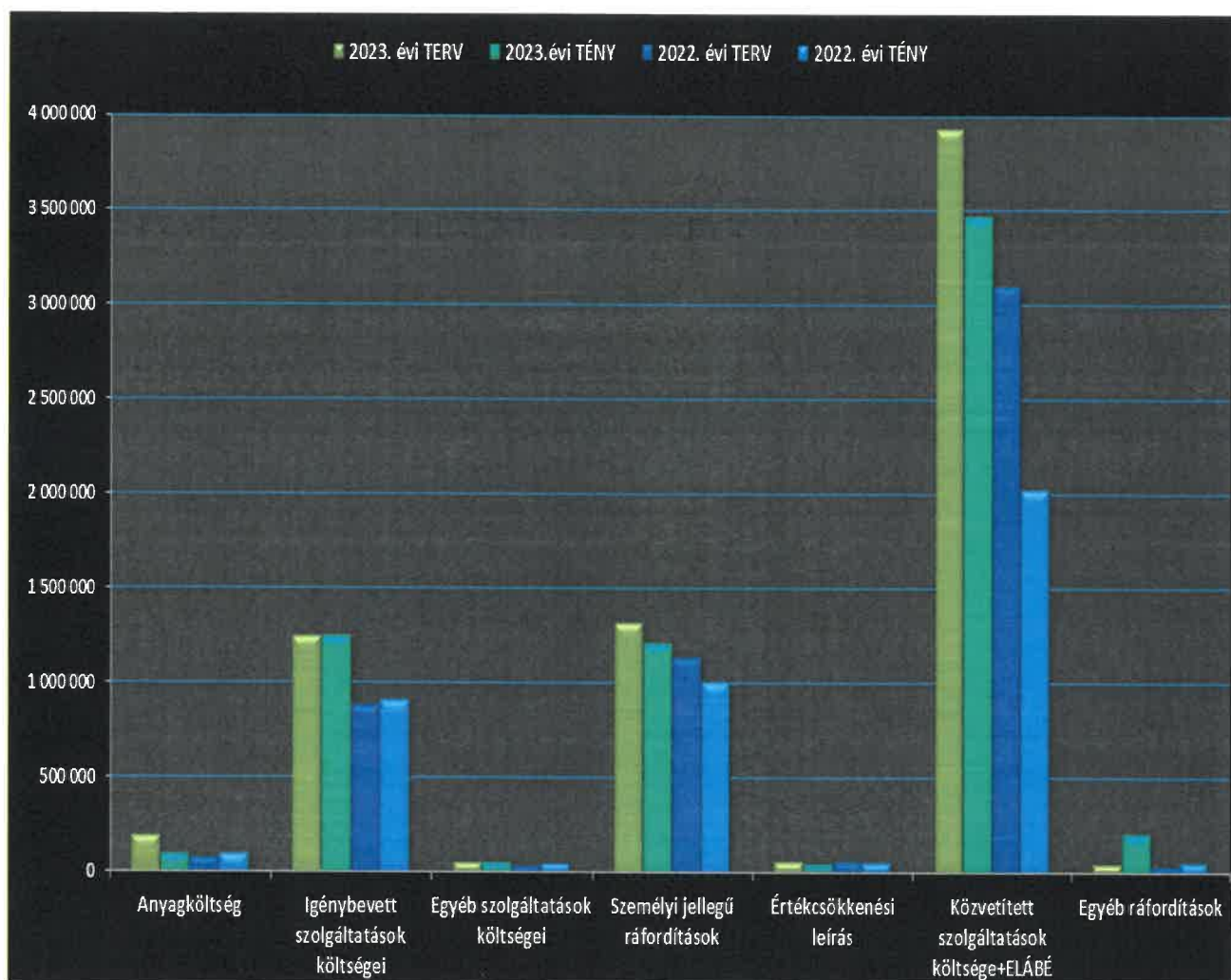
Mindkét tétel (céltartalék és értékvesztés) teljes összegével csökkenti mind az adó előtti, mind az adózott eredmény összegét.

A Társaság által 2023. évben a tevékenysége végzéséhez beszerezett vagy felújított tárgyi eszközöket az alábbi táblázataink mutatják

adatok forintban

Tárgyi eszköz beruházások		
Mobiltelefon, telefon	24	740 545
Laptop, notebook	1	177 087
Számítógép	3	300 418
Monitor	5	219 683
Fénymásológép	5	3 445 000
Klímaberendezés	3	1 444 176
Konyhai eszközök (kávéfőző, hűtőszekrény, mikrohullámú sütő)	6	425 766
Egyéb gép, műszaki berendezések (laminológép, iratmegsemmisítő)	2	45 201
Fényképezőgép	24	984 721
Szekrények, előszoba bútor	6	271 016
Munka állvány	1	641 000
Számítógépasztal, monitor állvány, asztal	4	84 961
Ventilátor	1	12 984
Forgószek	8	295 166
Anyagnedvesség, hő és páratartalom mérő, fogyasztásmérő konnektor	4	129 566
Szalagnyomtató	1	36 075
Olajradiátorok	4	69 260
Hibaelhárítási szolgáltatás szerszámai (Akkus duguláselhárító, fogók, akkus lámpa, hátizsák, szerszámos táskák, présszerszám)	11	347 907
Akkumulátor szekrény	1	2 360 000
Kábelvezető fedéllel	5	96 256
Összesen:		12 126 788

A Társaság költségeinek és ráfordításainak terv-tény összehasonlítása 2022. és 2023. évekre



Összegezve, 2023. évben a Társaság éves tervezett bevételeinek 92,65 százalékát realizálta. („11. sz. táblázat”). Ezzel párhuzamosan a kiadások és ráfordítások tekintetében az éves terv 92,35 százalékon valósult meg („12. sz. táblázat”).

Jelen üzleti jelentés a mérleg készítés időpontjáig rendelkezésünkre álló információk alapján készült, ennek megfelelően a Zrt. 2023. évben nettó 6 451 362 ezer Ft bevételt realizált, 6 365 160 ezer Ft nettó költség, ráfordítás mellett, így 2023. évet 86 202 ezer Ft adózás előtti eredménnyel és 63 345 ezer Ft adózott eredménnyel (nyereséggel) zárta.

Budapest, 2024. április 8.


 Terézvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.
 dr. Bodnár Zoltán György
 elnök-vezérigazgató
 1051 Budapest, Rózsa u. 81-83.


 Császár Katalin
 pénzügyi igazgató

1. sz. melléklet: Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Terézvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt-t érintő 2023. évi előirányzatai és azok teljesítése;
2. sz. melléklet Terézvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt. 2023. évi főtevékenységeire bontott eredménykimutatása

1. sz. melléklet

Budapest Főváros VI.kerület Terézváros Önkormányzat
Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

2023. év
112.

Szervezet: VAGYONKEZELŐ ZRT.

BEVÉTEL

funkció cs. 0133

Korm. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
funkció

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított El	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
B404	094041315	Tulajdonosi bevételek Vagyongazdálkodó bérbeadás ei. Lakás bérbevételek Víz csatorna, szennyvízszállítás, fűtési díj, egyéb (lakás) készenléti kamat	205 000 000 158 400 000 45 600 000 1 000 000	205 000 000	169 833 586 41 014 452 668 127	107.2% 89.9% 66.8%
B4		MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	205 000 000	205 000 000	211 516 165	103.2%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:			205 000 000	205 000 000	211 516 165	103.2%

BEVÉTEL

funkció cs. 0133

Korm. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
funkció

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított El	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
B74	097413	Felhalmozási c.visszatérítendő tám., kölcsönök ingatlanbevételek	16 900 000	16 900 000	16 003 101	94.7%
B7		Felhalmozási c. átvett pénzeszközök	16 900 000	16 900 000	16 003 101	94.7%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:			16 900 000	16 900 000	16 003 101	94.7%

BEVÉTEL

funkció cs. 0133
Komm. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
funkció

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított Ei	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
B404	094041315	Tulajdonosi bevételek	679 000 000	679 000 000		
		Vagyonkezelő bérbeadás ei.				
		bérbeadás 610 000 000			634 451 961	104.0%
		Bérleti jog átadás 4 000 000			0	0.0%
		Nem lakás bérbevétel				
		,csatorna, ,szemétszállítás, fűtési díj, egyéb (helyiség) 65 000 000			34 512 015	53.1%
B406	0940611	Kiszámlázott Általános Forgalmi Adó	183 330 000	183 330 000	178 402 524	97.3%
		Kiszámlázott egyenes adózású érték.term. És nyújtott szolg				
		Általános Forgalmi Adó ei.				
B411	09411	Egyéb működési bevételek	9 500 000	9 500 000	5 289 954	55.7%
	09411191	késedelmi kamat (lakás nem lakás)				
B4 MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			871 830 000	871 830 000	852 656 454	97.8%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:			871 830 000	871 830 000	852 656 454	97.8%

Szervezet: VÁSÁRCSARNOK ÉS PIAC-FELÜGYELET

BEVÉTEL

funkció cs. 0471
Komm. 047120 Piac üzemeltetése
funkció

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított Ei	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
B404	094041315	Vagyonkezelő bérbeadás ei.	96 400 000	96 400 000		
		Piac bérbevétel ei. 38 400 000			38 794 106	101.0%
		Víz ,csatorna, ,szemétszállítás, fűtési díj 58 000 000			19 473 506	33.6%
		Egyéb (kamat)				
B406	0940611	Kiszámlázott Általános Forgalmi Adó	26 028 000	26 028 000	15 730 961	60.4%
		Kiszámlázott egyenes adózású érték.term. És nyújtott szolg				
		Általános Forgalmi Adó ei.				
B411	09411	Egyéb működési bevételek	400 000	400 000	95 093	23.8%
	09411191	késedelmi kamat (lakás nem lakás)				
B4 MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			122 828 000	122 828 000	74 093 666	60.3%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:			122 828 000	122 828 000	74 093 666	60.3%
BEVÉTELEK MINDÖSSZESEN:			1 216 558 000	1 216 558 000	1 154 269 386	94.9%

KIADÁS

funkció cs.
korm.
funkció

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított Ei	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
K321		Vásárolt élelmezés Vásárolt élelmezés Siófoki üdülő		3 500 000	2 555 365	73.0%
K33 SZOLGÁLTATÁSI KIADÁSOK			0	3 500 000	2 555 365	73.0%
K351	0535111	Működési c. előzetesen felszámított ÁFA	0	945 000	689 949	73.0%
K35 KÜLÖNFÉLE BEFIZETÉSEK ÉS EGYÉB			0	945 000	689 949	73.0%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			0	4 445 000	3 245 314	73.0%

KIADÁS

funkció cs. 0133

Korm. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
funkció

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított Ei	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
K334	053341	Karbantartási, kjsjavítási szolgáltatások Karbantartási, kjsjavítási szolgáltatások kiadásának ei. Lakóépület működtetés Karbantartás és üres lakás hely 128 000 000	585 000 000	160 000 000	160 385 781	125.3%
		Intézményi fenntartás kiadása Intézményi karbantartás 457 000 000		582 000 000	440 943 897	96.5%
K336	0533619	Egyéb szakmai szolgáltatások ei. projekt előkészítés (tervezés is) és projekt vezetési feladatok 10 000 000	10 000 000	29 000 000	28 693 130	286.9%
K337	0533719	Egyéb szolgáltatások Egyéb üzemeltetési, fenntartási szolgáltatások Lakóépület működtetés Közös költség / ÁFA MENTES 480 000 000 Rt. díjak (lakóház kezelési) 356 407 000 Kompenzáció (állandó költsége) 486 117 000 Üzemeltetés / lakóház / 125 000 000	1 447 524 000	525 000 000 356 407 000 486 117 000 83 566 930	523 648 944 356 407 000 384 117 000 44 589 118	109.1% 100.0% 79.0% 35.7%
K33 SZOLGÁLTATÁSI KIADÁSOK			2 042 524 000	2 222 090 930	1 938 784 870	94.9%
K351	0535112	Működési c. előzetesen felszámított ÁFA Lakóépület működtetés 34 560 000 Intézményi fenntartás költségei 123 390 000 Üzemeltetés / lakóház / 33 750 000 Megbízás +kompenzáció 227 481 480 Egyéb szakmai szolgáltatások 2 700 000	421 881 480	458 214 550	382 086 700	90.6%
	0535111	Működési c. előzetesen felszámított levonható ÁFA				
K35 KÜLÖNFÉLE BEFIZETÉSEK ÉS EGYÉB DOLOGI KIADÁSOK			421 881 480	458 214 550	382 086 700	90.6%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			2 464 405 480	2 680 305 480	2 320 871 570	94.2%

KIADÁS

funkció cs. 0451
Korm.
funkció 045160 Közutak, hídak, alagutak üzemeltetése, fenntartása

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított EI	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
K334	053341	Karbantartási, kjsjavítási szolgáltatások Karbantartási, kjsjavítási szolgáltatások Közutak fenntartása	200 000 000	230 000 000	226 838 930	113.4%
K33		SZOLGÁLTATÁSI KIADÁSOK	200 000 000	230 000 000	226 838 930	113.4%
K351	0535112	Működési c. előzetesen felszámított ÁFA	54 000 000	62 100 000	61 246 511	113.4%
K35		KÜLÖNFÉLE BEFIZETÉSEK ÉS EGYÉB DOLOGI KIADÁSOK	54 000 000	62 100 000	61 246 511	113.4%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			254 000 000	292 100 000	288 085 441	113.4%

Szervezet: VÁSÁRCSARNOK ÉS PIAC-FELÜGYELET

KIADÁS

funkció cs. 0471
Korm.
funkció 047120 Piac üzemeltetése

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított EI	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
K312	0531219	Egyéb üzemeltetési, fenntartási anyag Piac üzemeltetéséhez szükséges anyag, tisztítószer	400 000	400 000	496 671	124.2%
K31		KÉSZLETBESZERZÉS	400 000	400 000	496 671	124.2%
K334	053341	Karbantartási, kjsjavítási szolgáltatások Karbantartási, kjsjavítási szolgáltatások Karbantartási költség 20 000 000	20 000 000	24 000 000	23 659 465	118.3%
K336	0533619	Egyéb szakmai szolgáltatások ei. szakmai tev.segítő szolgáltatási 8 370 000	8 370 000	8 370 000	2 880 000	34.4%
K337	0533719	Egyéb szolgáltatások Egyéb üzemeltetési, fenntartási szolgáltatások Üzemeltetési költség 105 000 000	105 000 000	71 000 000	45 274 235	43.1%
K33		SZOLGÁLTATÁSI KIADÁSOK	133 370 000	103 370 000	71 813 700	53.8%
K351	0535111	Működési c. előzetesen felszámított levonható ÁFA	36 009 900	27 909 900	13 135 745	36.5%
K35		KÜLÖNFÉLE BEFIZETÉSEK ÉS EGYÉB DOLOGI KIADÁSOK	36 009 900	27 909 900	13 135 745	36.5%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			169 779 900	131 679 900	85 446 116	50.3%

KIADÁS

funkció cs. 0911

Komm.

funkció 091140 Óvodai nevelés, ellátás működtetési feladatai

Rovat-szám	Nyilv. Szám/5.sz. melléklet	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított Ei	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
K71	0571133	Egyéb épület felújítása ei.	464 000 000			
	1	Kincseskert Óvoda (Bajza utca 46.)	240 000 000			
		a) teljes udvarfelújítás		240 000 000	38 171 227	15.9%
		b) kazán cseréje				
	2	Szív Óvoda (Szív utca 6.)	65 000 000			
		a) tetőjavítás		50 000 000	13 654 999	21.0%
		b) padlás hőszigetelése				
		c) belső udvari bejárat akadálymentesítése				
	3	Játékvár Óvoda (Lendvay u.24.-Óvoda)	120 000 000			
		a) udvarfelújítás II. ütem (tárolók, mosdók kialakítása, világítás)		110 000 000	97 378 515	81.1%
		b) vízszelvények teljes felújítása (7db)				
		c) fűtőkorszerűsítés				
	4	Mesevilág Óvoda (Munkácsy Mihály utca 10.)	16 000 000			
		a) régi gyermekmosdók komplett felújítása (2 db)		133 000 000	120 186 338	751.2%
	5	Fasori Kicsinyek Óvoda (Városligeti fasor 28.)	23 000 000			
		a) új bejárat ajtó kialakítása		35 447 996	32 269 474	140.3%
		b) vízszelvények teljes felújítása				
K74	057412	Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA	125 280 000	153 480 959	81 448 349	65.0%
K7		FELÚJÍTÁSOK	589 280 000	721 928 955	383 108 902	65.0%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			589 280 000	721 928 955	383 108 902	65.0%

KIADÁS

funkció cs. 0721

Komm.

funkció 072111 Háziorvosi alapellátás

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított Ei	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
K71	0571133	Egyéb épület felújítása ei.	275 000 000	275 000 000		
	19	TESZ Központi Rendelőintézet (1074 Budapest, Csengery u. 25. rendelő)	270 000 000			
		a) tűzvédelem kiépítése (2022. évi áthúzó)			167 274 987	62.0%
		b) 2+1db lift kiépítése (2022. évi áthúzó)				
		c) főépület tetőfelújítás				
		d) kisépület tetőfelújítás				
		e) alagsori öltöző és zuhanyzó felújítása				
		f) VII.emeleti öltözők és zuhanyzók felújítása				
	20	Védőnői Szolgálat (1064 Budapest, Vörösmarty u.21.)	5 000 000			
		a) pince felőli szigetelés kialakítása				0.0%
K74	057412	Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA	90 007 465	74 249 831	29 406 781	32.7%
K7		FELÚJÍTÁSOK	365 007 465	349 249 831	196 681 768	53.9%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			365 007 465	349 249 831	196 681 768	53.9%

funkció cs. 0133
 funkció 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított EI	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
K71	0571133	Egyéb épület felújítása ei.	1 393 921 833			
	6	Derkovits Gyula Általános Iskola 25 000 000 a) konyhafelújítás		53 300 000	53 277 702	213.1%
	7	Szinyei Merse Pál Gimnázium (Szinyei M.u.7.) 5 000 000 b) Kmetty utcai bejárat akadálymentesítése		0	0	0.0%
	26	Aradi u.22. lakóépület 652 000 000 a) teljes tetőfelújítás (2022. évről áthúzódó) b) liftcsere + új lift + elektromos fővezeték cseréje (2022. évről áthúzódó) c) alapmegerősítés (teljes pincei felületen vasbeton ellenlemezzel, utcai helyiségek földmegerősítése, földszinti pillérmegerősítések) d) utcai üzlethelyiségek felújítása e) tetőtéri lakás kialakítása f) homlokzat felújítása (nyílászáró csere nélkül, jobb oldali üzlet teljes portál cseréjével) g) függőfolyosók megerősítése-felújítása teljes szerkezeten		583 000 000	297 707 721	45.7%
	27	20 db üres lakás felújítása 30 000 000 (2022. évről áthúzódó)		30 000 000	20 176 082	67.3%
	28	30 db üres lakás felújítása 460 000 000		385 000 000	260 456 853	56.6%
	35	Király u.50. 40 000 000 a) sorompó + kapu b) elektromos hálózat felújítása		49 200 000	49 118 433	122.8%
	31	Nem nevesített épületek (évközben előre nem tervezett épületek és bérő által felújított épületek) 10 000 000		10 000 000	0	0.0%
	36	Helyiség felújítás 20 000 000		22 000 000	19 079 203	95.4%
	8	Tóth Aladár Zeneiskola Szív u.19-21. 86 921 833 udvarfelújítás 2022. évről áthúzódó		86 921 833	85 466 235	98.3%
	36	Dalszínház 8. 65 000 000 2022. évről áthúzódó		65 000 000	60 945 538	93.8%

K71	057114	Egyéb építmény felújítása ei.	2 512 000 000			
	30	Nyugati tér felújítása (szigete	50 000 000	50 000 000	19 518 148	39.0%
	32	Podmaniczky u.-i hulladéksziget áthelyezése	15 000 000	32 000 000	30 912 093	206.1%
	45	Kutyafuttató 2022. évről áthúzódó	17 000 000	17 000 000	19 409 681	114.2%
	40	Benczúr utcai zöldsáv kialakítás 2022. évről áthúzódó	45 000 000	52 000 000	51 583 857	114.6%
	42	Utcafásítás megvalósítása I. ütem (Csengery utca)	320 000 000	400 000 000	143 109 499	44.7%
	33	Közüvilágítás kialakítás, felújítás (Liszt Ferenc tér 2022. évről áthúzódó)	40 000 000	40 000 000	36 153 000	90.4%
	34	Egyéb építmény felújítás (felújítási feladatok előkészítése, tervezése, projektvezetési feladatok, ellenőrzések végzése, műszaki ellenőrzés)	35 000 000	14 000 000	3 990 000	11.4%
	46	Kutyafuttató 2. és Ferdinánd híd részű	50 000 000	50 000 000		0.0%
	43	Utcarehabilitációs projekt	1 500 000 000	1 420 000 000	516 000	0.0%
	44	Forgalomtechnikai fejlesztések	100 000 000	100 000 000	35 632 160	35.6%
	41	Bajza utcai fasor	170 000 000	180 000 000	167 522 038	98.5%
	39	Hunyadi téri fitness park felújítása	45 000 000	45 000 000	25 124 070	55.8%
	38	Vertikális Játszóter	95 000 000	95 000 000	860 000	0.9%
	47	Közterületi illemhely felújítása	30 000 000	30 000 000	0	0.0%
K74	057412	Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA	1 054 598 894	1 028 543 894	331 321 904	31.4%
K7 FELÚJÍTÁSOK			4 960 520 727	4 837 965 727	1 711 880 217	34.5%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			4 960 520 727	4 837 965 727	1 711 880 217	34.5%

funkció cs. 0471
 Kom.
 funkció 047120 Piac üzemeltetése

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított EI	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
K71	0571133	Egyéb épület felújítása ei.	1 500 000 000	1 500 000 000	9 666 522	0.6%
	29	Hunyadi téri piac - csarnokfelújítás	1 500 000 000			
K74	057412	Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA	405 000 000	405 000 000	2 609 961	0.6%
K7 FELÚJÍTÁSOK			1 905 000 000	1 905 000 000	12 276 483	0.6%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			1 905 000 000	1 905 000 000	12 276 483	0.6%

funkció cs. 0133
Komm. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
funkció

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított Ei	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
K71	0571133	Egyéb épület felújítása ei. 2. sz. bölcsőde (Szondi u. 88.) a) A bölcsődei és Központi konyhai fűtés -melegvíz rendszer korszerűsítése, gázkazánok cseréje, a konyhai hálózat leválasztása a bölcsőde rendszeréről 40 000 000	470 500 000	55 000 000	52 719 751	131.8%
	10					
	11	3. sz. bölcsőde (Városligeti fasor 40.) a) A bölcsődei fűtés - melegvíz rendszer korszerűsítése, elavult gázkazánok cseréje b) nyílászárók cseréje c) klímák telepítése 77 000 000		77 000 000	56 075 953	72.8%
	12	4. sz. bölcsőde (Dózsa György út 104.) a) radiátorcsere b) lapostető szigetelése c) fűtőlorszerűsítés (kazáncsere) d) klímák telepítése 105 000 000		77 552 004	53 442 744	50.9%
	13	TERÉZÉNO (Podmanizky u.18.) a) intézmény bővítése 75 000 000		75 000 000	69 624 211	92.8%
	14	TEGOSZ Központ (Király u.38.) a) nyílászárócsere 20 000 000		30 000 000	2 139 313	10.7%
	15	TEGOSZ Idősek Klubja (Benczúr u. 35/C) a) nyílászárócsere 45 000 000		35 000 000	33 627 493	74.7%
	16	TCSGYK-CSÁO Központ (Hegedű u.7.) a) nyílászárócsere (2022. évről áthúzódó) b) padlás hőszigetelése, c) fűtőkorszerűsítés (kazáncsere) d) klímák telepítése 105 500 000		105 490 000	92 573 223	87.7%
	17	TCSGY-CSÁO kilépő lakások (Vasvári Pál u.11.fsz./3. és fszt./4.) a) nyílászárócsere 3 000 000		3 010 000	2 735 315	91.2%
K74	057412	Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA	127 035 000	123 674 041	94 232 060	74.2%
K7 FELJÚÍTÁSOK			597 535 000	581 726 045	457 170 063	76.5%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			597 535 000	581 726 045	457 170 063	76.5%

KIADÁS

funkció cs. 0133

Korm. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
 funkció

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	Módosított EI	2023.évre elszámolt tény	Teljesítés (%)
K64	056411	Egyéb gép berendezések és felszerelések vásárlása Évközből beszerzendő gépek, berendezések 1 000 000	1 000 000	5 500 000	5 425 092	542.5%
K67	056712	Beruházási c. előzetesen felsz. ÁFA	270 000	1 485 000	1 464 775	542.5%
K6 BERUHÁZÁSOK			1 270 000	6 985 000	6 889 867	542.5%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			1 270 000	6 985 000	6 889 867	542.5%

Bevételek mindösszesen: 1 216 558 000 1 216 558 000 1 154 269 386

Kiadások mindösszesen: 11 306 798 572 11 511 385 938 5 465 655 741

Eredménykimutatás (2023.12.31.)

			Társaság saját tevékenysége és általános költségei			Kerületi parkolás			Fővárosi parkolás			Köszolgáltatási tevékenység			Megbízási tevékenység			Társaság összesen		
Ssz.		A tétel megnevezése	00			11			21			12			13			-		
			2022 évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022 évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022 évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022 évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022 évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022 évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény
01.	2022	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	87 514 453	92 692 833	101 692 010	1 261 340 016	1 611 067 087	1 606 730 707	314 172 796	406 154 494	385 291 597	2 100 419 986	4 138 362 722	3 598 511 749	288 035 630	356 407 000	359 736 728	4 051 482 881	6 604 684 136	6 051 962 791
	9111	Megbízási díj											0		285 345 996	356 407 000	356 406 996	285 345 996	356 407 000	356 406 996
	9112	Parkolási díj árbevétele és megtérült költségek bevétele				1 260 255 730	1 610 000 000	1 605 680 853	119 513 602	144 154 494	140 248 984							1 379 769 332	1 754 154 494	1 745 929 837
	925	Fővárosi parkolás közvetített szolgáltatása							194 659 194	262 000 000	245 042 613							194 659 194	262 000 000	245 042 613
	91301	Saját tevékenység árbevétele (közös képviselő, műszaki ellenőrzés, távfelügyelet, stb.)	86 673 514	91 729 958	99 295 924	996 000	966 000	996 000										87 669 514	92 695 958	100 291 924
		Köszolgáltatás árbevétele										297 404 291	486 117 000	384 117 000				297 404 291	486 117 000	384 117 000
	9141	Köszolgáltatás közvetített szolgáltatásainak bevétele										1 802 647 705	3 651 421 833	3 214 209 263				1 802 647 705	3 651 421 833	3 214 209 263
	92101	Egyéb közvetített szolgáltatás	840 939	962 875	2 396 086	88 286	101 087	53 854				367 990	823 889	185 486	2 689 634		3 329 732	3 986 849	1 887 851	5 965 158
02.		Export értékesítés nettó árbevétele	0		0	0														
I.		Értékesítés nettó árbevétele (01.+02. sor)	87 514 453	92 692 833	101 692 010	1 261 340 016	1 611 067 087	1 606 730 707	314 172 796	406 154 494	385 291 597	2 100 419 986	4 138 362 722	3 598 511 749	288 035 630	356 407 000	359 736 728	4 051 482 881	6 604 684 136	6 051 962 791
03.		Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0	0														
04.		Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0	0														
II.		Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+ 04. sor)	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0
III.		Egyéb bevételek	4 289 308	2 158 753	7 475 379	287 215 457	355 313 342	385 348 406	11 733	0	0	142 075	1 112 676	6 386 634	916 901	0	189 110	292 575 474	358 584 771	399 399 529
	9633	Parkolás behajtási tevékenységének bevétele				286 840 486	354 884 000	382 482 364			0				916 901			287 757 387	354 884 000	382 482 364
	961	Egyéb bevételek	4 289 308	2 158 753	7 475 379	374 971	429 342	2 866 042	11 733			142 075	1 112 676	6 386 634			189 110	4 818 087	3 700 771	16 917 165
05.		Anyagköltség	85 328 761	184 320 574	83 728 645	10 562 847	16 462 000	12 907 664	4 108 100	2 850 000	5 408 256	2 272 805	0	0	301 490	345 206	40 550	102 574 003	203 977 780	102 085 115
	5111	Tevékenységhez felhasznált anyagok	701 190	802 862	29 684	54 983		460 622				709 546		0				1 465 719	802 862	490 306
	5112	Irodaszerek, nyomtatványok	15 880 115	18 182 732	17 975 971	1 688 989	2 143 000	3 912 621	74 008	359 000	495 430		3 420		38 000	43 510		17 681 112	20 728 242	22 387 442
	5113	Tisztítószer	3 284 447	3 760 719	4 329 297	7 075		0			0	447 244		565 276				3 738 766	3 760 719	4 894 573
	5114	Számlázástechnikai anyagok	448 666	333 763	11 803			0				0		0				448 666	333 763	11 803
	5115	Üzemanyagok	3 545 000	5 640 000	3 040 253	1 237 386	1 084 000	1 770 482		341 000		4 308		2 756				4 786 694	7 065 000	4 813 491
	5116	Védőítal	0			28 672								0				28 672	0	0
	5117	Parkoló automata alkatrész	0			5 305 543	9 200 000	5 848 146	215 200	250 000	217 376						5 520 743	9 450 000	6 065 522	
	5118	Köszolgáltatási tevékenységhez beszerzett anyagok	380 822	436 041	1 399 759	79 060	635 000	104 134		90 000	0	2 793 416		6 325 142				3 253 298	1 161 041	7 829 035
	5119	Egyéb vásárolt anyagok			86 544			46 904						2 617 884				0	0	2 751 332
	5121	Munkaruházat, védőruházat	856 583	980 788	162 773	1 403 091	900 000	495 718		170 000	204 319	2 272 805		221 459				4 532 479	2 050 788	1 084 269
	5122	Szerszámok	435 010	498 086	370 847	15 926	1 750 000	44 370		440 000	0			0				450 936	2 688 086	415 217
	5123	Tartalék alkatrészek			0			32 590			0			0				0	0	32 590
	5129	Egyéb éven belül elhasználódó egyéb anyagok	4 476 397	5 113 954	2 590 215	742 122	750 000	192 077			14 647	2 953 963		30 221	171 812	196 725	20 000	8 344 294	6 060 679	2 847 160
	5131	Elektromos áramdíj	29 557 055	54 691 950	28 137 949				2 377 641	1 200 000	2 827 982	43 490 091		34 591 604	3	3		75 424 790	55 891 953	65 557 535
	5132	Gázdíj	25 458 938	93 579 508	25 079 021			0	1 421 454		1 629 485	20 113 486		20 368 254	91 675	104 968		47 085 553	93 684 476	47 076 760
	5133	Víz díj	285 821	278 740	293 520			0	19 797		19 017	2 756 955		2 790 266				3 062 573	278 740	3 102 803
	5134	Fűtési díj			0									155 395				0	0	155 395
	5142	Informatikai alkatrészek, fogyóeszközök	18 717	21 431	221 009			0						0			20 550	18 717	21 431	241 559
	519	Közfeladat ellátás - Anyagktg.átvezetése	0		0							-73 269 009		-67 671 677				-73 269 009	0	-67 671 677
06.		Igénybe vett szolgáltatások értéke	96 947 370	147 165 866	157 813 346	770 890 118	1 035 882 000</													

		Társaság saját tevékenysége és általános költségei			Kerületi parkolás			Fővárosi parkolás			Közzolgáltatási tevékenység			Megbízási tevékenység			Társaság összesen					
Ssz.		A tétel megnevezése			00			11			21			12			13			--		
		2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény
	52910	Munkaerőkölcsönzés (diák munká)	0	0	680 400	4 000 000	3 509 052		350 000	0		0		680 400	4 350 000	3 509 052						
	52911	Online adatlekérés	0	0	6 767 200	5 500 000	19 863 800	1 189 650	1 100 000	93 225		0		7 956 850	6 600 000	19 957 025						
	52912	Hitelesítés, tanúsítvány költsége	419 577	1 322 250	1 202 392	1 167 844	1 200 000	752 580	112 318	150 000	73 595	1 083 931	812 000	2 783 670	2 672 250	2 840 567						
	52913	Egyéb jutalék, kezelési kgt	8 848	9 878	25 496		0	1 200		0	0		472	8 848	9 878	27 168						
	52915	Munka és tűzvédelmi szolgáltatás	1 280 500	1 466 172	1 414 000	334 500	420 000	306 000		0	0	476 870	504 000	2 091 870	1 886 172	2 224 000						
	52916	Egyéb igénybevett szolgáltatás kgt		51 963		53 585	50 000	59 386		0	0	64 516	1 993 291	1 264	1 431	3 494						
	52999	Közfeladat ellátás - Igénybevett szolg. Átvezetés	5 070 182	5 806 713	962 758	1 152 187	4 000 000	1 874 220	301 710	7 480 000	290 148	-1 732 973 444	-3 124 509 774		3 500	-1 726 449 365						
														0	0	0						
07.		Egyéb szolgáltatások értéke	17 534 363	23 422 911	19 431 054	7 319 365	8 660 000	8 433 843	22 653 797	25 200 369	25 541 326	0	0	5 184 173	5 935 878	5 358 335						
	5311	Illetékek kgt-e, hatósági-, eljárási díjak, perköltség	175 320	302 748	265 888		10 000	22 500	20 714 245	21 500 369	24 121 112	10 290	0	52 691 698	63 219 158	58 764 558						
	5312	Közbesz. eljáráshoz kapcsol. egyéb költségek	560 000	641 200	0		0	200 000				4 260 000	8 280 000	20 899 855	21 813 117	24 409 500						
	5321	Bankköltségek	8 174 034	9 359 269	9 631 141	6 436 524	5 600 000	5 995 435	1 702 748	2 600 000	1 420 214		0	4 820 000	641 200	8 480 000						
	5331	Ingatlanok biztosítási díja	6 351 188	9 914 556	7 538 511		0	0				1 521 710	1 183 696	21 497 479	23 495 147	22 405 125						
	5332	Gépjárművek biztosítási díja	874 597	1 329 999	1 088 011	483 159	550 000	556 249					0	7 872 898	9 914 556	8 722 207						
	5333	Egyéb biztosítások	1 399 224	1 875 139	907 503	399 682	2 500 000	1 659 659	236 804	1 100 000			0	1 357 756	1 879 999	1 644 260						
	5399	Közfeladat ell. - Egyéb szolg.átvezetés	0	0	0							-5 792 000	-9 463 696	2 035 710	5 475 139	2 567 162						
08.		Eladott áruk beszerzési értéke	-3 865		7 600 000	0	0	0	0	0	0	87 459	100 141	-5 792 000	0	-9 463 696						
	8142	ELABE - energia/közműi díjak	-3 865											83 594	100 141	7 801 515						
	8144	ELABE - megbízási tevékenység			7 600 000							87 459	100 141	-3 865	0	0						
09.		Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	7 214 283	14 693 537	9 245 012	140 718	124 000	65 573	194 671 930	262 000 000	245 042 613	1 817 062 896	3 652 292 339	2 021 516 932	3 929 109 876	3 456 835 556						
	8151	Közzszolg. tevékenység és parkolás közv. szolg.										1 815 824 414	3 651 421 833	1 815 824 414	3 651 421 833	3 200 170 798						
	8152	Közzszolg. tevékenység egyéb szolg.	-8 141		0				12 736			61 577	70 506		70 506	50 878						
	8153	Fővárosi parkolás közvetített szolg.							194 659 194	262 000 000	245 042 613			194 659 194	262 000 000	245 042 613						
	8154	Kerületi parkolás pótdíjazás (2013. előtt) közvetített szolg.												240 976	154 657	240 976						
	8155	Egyéb Önkormányzati közvetített szolg.												2 128 137	1 791 059	2 128 137						
	8156	Közvetített szolg. - telefon	37 490	42 117	73 152	6 701	4 000	19 932						2 271	3 737	46 462						
	81901	Egyéb közvetített szolgáltatás - Dolgozók részére	7 184 934	14 651 420	9 171 860	134 017	120 000	45 641				1 176 905	800 000	8 551 446	15 571 420	9 528 730						
														55 590	136 507	0						
IV.		Anyagjellegű ráfordítások (05-09. sorok)	207 020 912	369 602 888	277 818 057	788 913 048	1 061 128 000	1 054 910 698	261 684 910	346 304 369	333 171 924	1 819 621 422	3 652 392 480	3 090 126 592	5 448 005 918	4 880 033 015						
10.	54	Bérlőköltség	379 803 725	475 480 981	445 174 877	158 959 606	256 461 113	184 067 101	35 081 795	43 757 613	39 780 455	182 975 752	241 650 458	858 269 517	1 133 350 998	1 036 804 609						
11.	55	Személyi jellegű egyéb kifizetések	23 110 145	24 909 760	21 853 927	8 742 248	7 684 491	9 956 426	1 375 544	1 186 080	1 018 562	6 945 286	5 904 760	44 199 680	42 841 051	44 528 724						
12.	56	Bérlőárúlok	54 716 659	69 172 692	65 056 137	17 195 831	30 862 341	19 610 436	3 939 005	5 475 764	4 204 979	20 257 182	28 806 947	107 893 671	147 802 506	131 171 005						
V.		Személyi jellegű ráfordítások (10-12. sorok)	457 630 529	569 563 433	532 084 941	184 897 685	295 007 945	213 633 963	40 396 344	50 419 457	45 003 996	210 178 220	276 362 165	1 010 362 868	1 323 994 555	1 212 504 338						
VI.	57	Értékcsökkenési leírás	53 660 459	56 081 979	49 216 615	5 145 565	8 819 000	6 617 238	0	0	0	0	0	60 446 464	66 541 419	55 837 697						
VII.		Egyéb ráfordítások	56 850 935	51 911 668	206 064 751	1 673 075	1 063 012	2 234 431	0	0	0	858 917	950 000	59 382 927	53 924 680	216 784 957						
	861	Értékesített immat. javak, tárgyi eszk. könyvv. szerinti ért.	71 652											71 652	0	0						
	8633	Parkoló automaták elszámolási hiánya	0			925 250	1 059 411	1 101 175						925 250	1 059 411	1 101 175						
	8634	Biztosítói kártérítés Önkormányzatot megillető része	0									858 763	950 000	858 763	950 000	7 352 168						
	8643	Elengedett követelés könyvv. szerinti értéke	0					1 127 409							0	2 189 514						
	8652	Céltartalék képzése jövőbeni költségekre	0	100 000 000										1 062 105	0	0						
	8662	Terven felüli értékcsökkenés	3 348 973	3 834 574										0	0	100 000 000						
	86612	Követelések elszámolt értékvesztése	31 066		40 093 276									3 348 973	3 834 574	0						
	86711	Innovációs	5 781 925		7 456 000									5 781 925	0	7 456 000						
	86712	Környezetterhelési	2 600	2 977	3 000									2 600	2 977	3 000						
	86713	Cégautó	275 928	315 937	376 500									275 928	315 937	376 500						
	86714	Gépjárműadó	134 223	153 685	130 848									134 223	153 685	130 848						
	86715	KATA váll. jutott bev. utáni adó kötelezettség	681 000	779 745										681 000	779 745	0						
	86716	Önellenőrzési pótlék, bírság	1 693 000		335 000									1 693 000	0	335 000						
	86721	Iparűrésí adó	38 546 167	39 652 856	49 704 812									38 546 167	39 652 856	49 704 812						
	86722	Építmény	6 102 000	6 986 790	7 729 200									6 102 000	6 986 790	7 729 200						
	8691	Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	160 395	183 652	235 963	3 144	3 600	5 847				150	71 502	163 689	187 252	313 312						
	8692	Pótlékok	1 744	0										1 744	0	0						
	8693	Kerekítési különbözetek	1 268	1 452	152	1	1					4		1 273	1 453	152						
	8695	Hiányzó, selejtezett, állományból kivetett immateriális ja	0											0	0	0						
	8699	Különféle egyéb ráfordítások	18 994			744 680								763 674	0	0						
A.		ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+ III.-IV.-V.-VI.-VII. sor)	-683 359 074	-952 308 382	-956 016 975	567 926 100	600 362 472	714 682 783	12 103 275	9 430 668	7 115 677	69 903 502	209 770 753	123 739 504	70 802 335	86 202 313						
13.		Kapott (járó) osztlak és részesedés												0	0	0						
14.		Részesedések értékesítésének árfoiamnyeresége												0	0	0						
15.		Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfoiamnyeresége												0	0	0						
16.		Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek												0	0	0						
17.	9771	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei												0	0	0						
VIII.		Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17. sor)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
18.		Részesedésekből származó ráfordítások, árfoiamvesztések												0	0	0						
19.		Befektetett pénzügyi eszközök árfoiamvesztésege												0	0	0						
20.		Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások												0	0	0						
21.		Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése												0	0	0						
22.	876	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai												0	0	0						
	8771																					
IX.		Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21. sor)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
B.		PÉNZZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX. sor)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
C.		ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A. +B. sor)	-683 359 074	-952 308 382	-956 016 975	567 926 100	600 362 472	714 682 783	12 103 275	9 430 668	7 115 677	69 903 502	209 770 753	123 739 504	70 802 335	86 202 313						
X.	891	Adófizetési kötelezettség	13 286 000	10 575 000	22 857 000									13 286 000	10 575 000	22 857 000						
D.		ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	-696 645 074	-962 883 382	-978 873 975	567 926 100	600 362 472	714 682 783	12 103 275	9 430 668	7 115 677	69 903 502	209 770 753	110 453 504	60 227 335	63 345 313						

Vezetői teljességi nyilatkozat

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1064 Budapest Rózsa u.81-83.

Teljességi nyilatkozat

CORRECT Pénzügyi és Könyvszakértő Kft
1026 Budapest
Bimbó út 182.

Egri István Iván könyvvizsgáló részére

Tisztelt Könyvvizsgáló!

A jelen teljességi nyilatkozat a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1064 Budapest Rózsa u.81-83. c/sz. 01-10-042987) („a Társaság”) 2023. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet a továbbiakban együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által végzett könyvvizsgálásával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálat az a célja, hogy véleményt nyilvánítson arról, hogy a Társaság által az üzleti évről készített éves beszámoló a 2000. évi C. törvény („a Számviteli törvény”) előírásai szerint készült, és ennek megfelelően megbízható és valós képet ad a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a működés eredményéről. A könyvvizsgálat során ellenőrizni kell az éves beszámoló és a kapcsolódó üzleti jelentés adatainak összhangját, kapcsolatát is.

Legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

Pénzügyi kimutatások

1. Teljesítettük a könyvvizsgálatra vonatkozó megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelősségünk volt a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénybeli összhangban történő elkészítése és bemutatása, valamint meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a cég vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről. A Számviteli törvényben foglalt alapelveket következetesen alkalmaztuk az 2023. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítése során is.
2. Felelősségünk az olyan belső kontroll kialakítása és működtetése, amelyet a vezetés és az irányítással megbízott személyek szükségesnek határoznak meg ahhoz, hogy lehetővé tegye olyan pénzügyi kimutatások készítését, amelyek nem tartalmaznak akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításokat.
3. A számviteli becslések - beleértve a valós értéken értékelte számviteli becsléseket is - készítése során általunk alkalmazott jelentős feltevéseket észlelünk. A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra.
4. A kapcsoló felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban, megfelelően történt, ideértve az ilyen ügyletekkel kapcsolatos követeléseket vagy tartozásokat, az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénztáradások összegét, a lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat.
5. Sor került a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni valamennyi olyan esemény módosításra vagy közzétételre a pénzügyi kimutatásokban, amelyre vonatkozik a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni időszakban bekövetkezett események miatt a Számviteli törvény helyesbítést vagy közzétételt ír elő.
6. Meggyőződésünk szerint a nem helyesbített hibás állítások - amelyeket Önök a könyvvizsgálatuk során feltártak és beazonosítottak -, valamint ezek hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások építése szempontjából. A nem helyesbített hibás állítások listája, ha voltak ilyen hibák, mellékletként csatolva van a jelen teljességi nyilatkozathoz.



7. Elismerjük felelősségünket, hogy a Társaság teljesítse az általános forgalmi adó bevallással, a társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit, továbbá megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást a Társaság rendben elkészített és beadott (ide nem értve az adózással kapcsolatban a könyvvizsgálat által feltárt hibákat, amelyeknek az adóhatósággal való utólagos elszámolásáért és rendezéséért a Társaság vezetése felel).
8. Nincs tudomásunk bármilyen egyéb lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.
9. Kijelentjük, hogy a jelen teljességi nyilatkozat tétel napjáig tett áttekintésünk és felmérésünk alapján nem azonosítottunk olyan eseményeket vagy feltételeket, amelyek önmagukban vagy együttesen olyan lényeges bizonytalanságot jeleznének, amely jelentős kétséget vetne fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően, a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő 12 hónapot átfutó pénzügyi időszak vonatkozásában. Ennek alapján meggyőződésünk, hogy nincsenek olyan események vagy körülmények, és nem áll fenn olyan lényeges bizonytalanság, amelyeket a vállalkozás folytatásával kapcsolatban közni kellene tennünk a kiegészítő mellékletben.
10. A következőket megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben a Számviteli törvénnyel összhangban:
- a Számviteli törvény által előírt, továbbá a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről szóló megbízható és valós kép tulajdonosok, befektetők és hitelezők részére történő bemutatásához szükséges számszerű adatokat és magyarázatokat;
 - a Társaság számviteli politikájának meghatározó elemeit és azok tárgyi változásait, a változás eredményre gyakorolt hatását
 - a mérlegen kívüli tételeket, azok jellegét, kockázatait.
11. Megerősítjük, hogy a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra az alábbiak: (ha és amelyek relevánsak az alábbiak közül)
- A Társaság kapcsolt vállalkozás, igazgató, liszttségviselő vagy egyéb harmadik személy - ideértve ügyfeleket - nevében tett szóbeli garanciái.
 - Részvény visszavásárlási opciók vagy megállapodások; vagy opciók, részvényutalványozások, konverziók vagy más követelmények miatt leintartott részvények.
 - Pénzügyi intézetekkel kötött egyenlegkompenzációs megállapodások vagy egyéb, készpénzegyenlegeket vagy hitelkeretet korlátozó vagy más megállapodások.
 - Korábban eladott eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.
 - Egyéb, a szokásos üzletmeneten kívül eső megállapodások.
- A rendelkezésre bocsátott információk**
12. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
- hozzáférést valamilyen olyan információhoz, amelyek tudomásunk szerint a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából relevánsak, mint például a nyilvántartások, dokumentumok, valamint egyéb anyagok;
 - további információkat, amelyeket a könyvvizsgálat céljára kértek tőlünk, továbbá
 - korlátlán hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő olyan személyekhez, akikről Önök szükségesnek tartották könyvvizsgálati bizonyíték beszerzését.
13. Valamennyi üzleti rögzítése megfigyelt a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tartalmazzák. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek jelentős tévedések és nem kerültek jelentős tételek sem kihagyásra. A pénzügyi kimutatások minden olyan információt tartalmaznak, amelyek a Társaság pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetének megbízható és valós bemutatásához szükségesek a Számviteli törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat, amelyeket a Társaságra vonatkozó törvények és jogszabályok előírnak.
14. A belső ellenőrzést érintően minden tudomásunkra jutott hiányosságról tájékoztattuk Önöket.
15. Közzétettük Önökkel ezen kockázat általunk való felmérésének az eredményeit, hogy a pénzügyi kimutatások valós következtében lényeges hibás állításokat tartalmazhatnak.

16. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
 - vezetés,
 - a belső kontrollban fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
 - mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
17. Közöltük Önökkel minden a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt
18. Közöltük Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor vagy a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amely várható veszteség alapja lehetne. Feleltess szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra.
19. Közöltük Önökkel a gazdálkodó egység kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közli viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van. A számviteli nyilvántartás, ami a pénzügyi információ alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a Társaság kapcsolt felekkel megvalósult ügyleteit.
20. A 2023. december 31-i pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság összes olyan készpénz és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzálogok, biztosítékok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva a pénzügyi kimutatásokban vagy a kiegészítő mellékletben
21. Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek Társaságunk jogi képviselőjének véleménye szerint érvényesíthetők lennének.
22. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.
23. Nem merültek fel olyan jelentős kérdések, amelyek szükségessé tennék az előző időszaki hibák korrigálásának külön (harmadik) oszlopban történő megjelenítését a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatásokban.
24. A Társaság vezetésének, illetve az irányítással megbízott személyeknek nincs tudomása olyan eseményekről, amelyek a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos törvényben meghatározott visszaélések fogalmát kimerítenék.
25. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmilyen olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2023. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzetett információkra. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében.

2024. április 08.


 Terézvárosi Vagyionkezelő Nonprofit Zrt.
 elnök vezérigazgató
 1064 Budapest Rózsa u. 81-83
 Cépszerű aláírás a Társaság képviselőjétől



Jogi teljességi nyilatkozat



TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.
+36 1 301 6700
www.terezke

JOGI TELJESSÉGI NYILATKOZAT

**Terézvárosi Vagyonkezelő
Nonprofit Zrt.**
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Correct Pénzügyi és Könyvszakértő Kft.
Egri István Iván könyvvizsgáló részére

Tisztelt Egri István Iván Könyvvizsgáló Úr!

Alulírott, dr. Kovács Ágnes, mint a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.; a továbbiakban: „Társaság”) kamarai jogtanácsosa és Jogi igazgatója a Társaság 2023. évi pénzügyi kimutatásainak (mérleg, eredmény kimutatás kiegészítő melléklet) auditálásával kapcsolatban az alábbi jogi teljességi nyilatkozatot teszem.

1. Minden pénzügyi nyilvántartást és ehhez kapcsolódó jogi anyagot az Önök rendelkezésére bocsátottunk és minden olyan tranzakcióról informáltuk Önöket, amelyeknek a pénzügyi jelentésekre hatása lehet.
2. Nem történt szándékos mulasztás azon jogi alkalmazottak részéről, akik lényegesen befolyásolhatnák a pénzügyi adatokat.
3. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.
4. Nem történt olyan törvényszegés vagy szabálysértés, melynek hatása a 2000. évi C., Számviteli törvény előírásaival összhangban készült pénzügyi jelentésben mutatkozna.
5. Társaságunk megfelelő jogcímmel rendelkezik valamennyi tulajdonában lévő eszköz felett, azokat a közölt jelzőjeleken kívül egyéb zálog nem terheli.
6. A mérleg fordulónapja utáni időszakban nem történt olyan esemény, mely a pénzügyi kimutatások tekintetében kiegészítést igényelne.
7. Az alábbiakban a **Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-vel, mint alperessel szemben folyó peres eljárásokat (passzív pereket)** kívánjuk bemutatni, amelyekből a Zrt. nek esetleges elvesztéséig esetén fizetési kötelezettsége, pernyeressége esetén bevétele származhat. Amennyiben a tárgyi peres eljárásokban, jogerős határozatban a felperes(ek) általában fizetési kötelezettséget állapítottak meg a Zrt. irányába, úgy a nem teljesítés miatt, a Zrt. által kezdeményezett végrehajtási eljárásokról is tájékoztatást adunk. A peres- és végrehajtási eljárások leírását az alábbi táblában tájékoztatása és a rendelkezésünkre álló okiratok alapján készítettük.

Sz.	Felperes(ek)	Periárgy érték	Jogcím	Statusz	Megjegyzés
1.	Kis Ágnes és Kis Bernadett	6.000.000,- Ft	személyiségi jogsértés megállapítása és kártérítés megfizetése	peres eljárás lezárult	az ítéletben rögzített fizetési kötelezettség rendezési szükségesség
2.	Barcsa Ágnes és Csabai	8.000.000,- Ft	elbírótlás és periköltség megfizetése	peres eljárás lezárult	periköltség megfizetése függőben-vlt. lap beadása kerül
3.	Andrássy ut. 90. sz.	-	személyiségi jogsértés megállapítása és kártérítés megfizetése	peres eljárás folyamatban	periköltség megfizetése függőben-vlt. lap beadása kerül
5.	MECHG Kft.	-	tulajdonjog megállapítása	jogi eljárás folyamatban	



TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1064 Budapest, Község utca 81-83
+36 1 391 5766
info@tvzrt.hu

6.	Szabó Szilárd Mózes	1.275.620,- Ft	elbirtoklás	jogi eljárás folyamatban	-
7.	Öko-Hámar Kft.	-	szerződés felmondásának érvénytelensége	jogi eljárás folyamatban	-

8. Az alábbiakban a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által indított büntetőeljárások, büntetőeljárásokkal összefüggő kártérítési eljárásokat kívánjuk bemutatni, amelyekből a Zrt.-nek esetleges peres veszteség esetén fizetési kötelezettsége, pernyerteség esetén bevétele származhat. A peres eljárások leírását az eljáró ügyvéd tájékoztatása és a rendelkezésünkre álló okiratok alapján készítettük.

9. Az alábbiakban a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-nek 2013. 12. 31. napjáig korábban tőketartalékában szereplő, továbbá a Zrt. tulajdonában álló ingatlanok bérleti/használati díjának meg nem fizetése kapcsán indított peres, fizetési meghagyás kihoztatása iránti és végrehajtási eljárásokat kívánjuk bemutatni, amelyekből a Zrt.-nek esetleges peres veszteség esetén fizetési kötelezettsége, pernyerteség esetén bevétele származhat. A peres- és végrehajtási eljárások leírását az eljáró ügyvéd tájékoztatása és a rendelkezésünkre álló okiratok alapján készítettük.

Sz.	Felperes(ek)	Pertárgyérték	Jogcím	Státusz	Megjegyzés
1.	Sógor Tamás	709.778,- Ft	adó és járulékok	végrehajtás	Eljárás szünetel behajthatatlanság miatt (2023.08.03. napjától)
2.	GOM Ker. és Vendéglátóipari Bt.-vel Tyűtyűnkov Plamen beltaggal	1.306.764,- Ft	adó és járulékok	végrehajtás	Eljárás szünetel behajthatatlanság miatt

Budapest, 2024. február 15.


 dr. Kovács Ágnes
 Jogi Igazgató, kamarai tanácsos



**TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.**

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83
+36 1 391 6799
info@terez.hu

NYILATKOZAT

**Terézvárosi Vagyonkezelő
Nonprofit Zrt.**
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83

Correct Pénzügyi és Könyvszakértő Kft.
Egri István Iván könyvvizsgáló részére

Tisztelt Egri István Iván Könyvvizsgáló Úr!

Alulírott, dr. Kovács Ágnes, mint a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.; a továbbiakban: „Társaság”) kamarai jogtanácsosa és Jogi igazgatója a Társaság 2023. évi pénzügyi kimutatásainak (mérleg, eredmény kimutatás kiegészítő melléklet) auditálásával kapcsolatban az alábbi kiegészítést teszem a jogi teljességi nyilatkozathoz.

Nyilatkozom, hogy Társaságunk megbízott jogi képviselőinek, illetve Társaságunk Jogi igazgatóságának nincs tudomása olyan egyéb a jogi teljességi nyilatkozatban nem rögzített eljárásról, amely érdemben befolyásolhatja a Társaság vagyoni helyzetét.

Budapest, 2024. április 08



dr. Kovács Ágnes
Jogi Igazgató, Kamarai jogtanácsos

2023. évi könyvvizsgálói jelentés



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1064 Budapest Rózsa u. 81-83. c/sz.: 01-10-042987) („a Társaság”) 2023. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 337 061 E Ft, az adózott eredmény 63 345 E Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódexben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkünk.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2023. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálásával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánításra.

Véleményünk szerint a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2023. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásával. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentésünk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését elterülő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellenmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsátunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékokat szerezünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhatja összejáratást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékokon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfutó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2024. április 08.


CORRECT
 Pénzügyi és Könyvszakértő Kft.
 1026 Budapest
 Bimbó út 182.
 Tel.: +36 1 464 7453
 E-mail: info@correct.hu
 képviselőjének aláírása
 Egri István Iván
 ügyvezető
Correct Pénzügyi és Könyvszakértő Kft.
 1026 Budapest, Bimbó út 182.
 nyilvántartási szám: 000079


 kamarai tag könyvvizsgáló aláírása
 Egri István Iván
 nyilvántartási szám: 003152